
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2009

09

INHALT

Beilage

- I Bilanz zum 31. Dezember 2009
- II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009
- III Anhang für das Geschäftsjahr 2009
 - Anlage 1: Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2009*
 - Anlage 2: Angaben zu Beteiligungsunternehmen*
- IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009
- V Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- VI Erklärung des Vorstandes

Bilanz zum 31. Dezember 2009**Aktiva**

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 TEUR
	<u>EUR</u>	<u>TEUR</u>
A. Anlagevermögen		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		
1. Rechte	294,29	0,9
2. EDV-Software	56.225,98	73,7
3. Firmenwert	428.959,57	643,4
	<u>485.479,84</u>	<u>718,0</u>
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und Bauten	283.349.092,25	308.500,6
davon Grundwert: EUR 57.567.080,03;		
Vorjahr: TEUR 65.092,5		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.259.959,19	1.562,5
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	255.204,79	2.808,1
	<u>284.864.256,23</u>	<u>312.871,2</u>
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.629.444.795,71	2.046.091,0
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	111.093.500,00	104.030,6
3. Beteiligungen	7.332,69	7,3
	<u>1.740.545.628,40</u>	<u>2.150.128,9</u>
	<u>2.025.895.364,47</u>	<u>2.463.718,1</u>
B. Umlaufvermögen		
<i>I. Forderungen</i>		
1. Forderungen aus Leistungen	122.155,35	237,3
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	31.995.575,50	26.633,2
3. Sonstige Forderungen	9.502.272,94	1.797,5
	<u>41.620.003,79</u>	<u>28.668,0</u>
<i>II. Sonstige Wertpapiere und Anteile</i>		
1. Eigene Anteile	0,00	6.276,9
2. Sonstige Wertpapiere	6.948.170,40	11.251,3
	<u>6.948.170,40</u>	<u>17.528,2</u>
<i>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>	<u>231.752.561,87</u>	<u>24.240,2</u>
	<u>280.320.736,06</u>	<u>70.436,4</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.667.254,72</u>	<u>888,7</u>
	<u>2.307.883.355,25</u>	<u>2.535.043,2</u>

Passiva

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	634.370.022,00	634.370,0
II. Kapitalrücklagen		
Gebundene	868.545.036,43	868.545,0
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	6.276.870,62	0,0
2. Rücklage für eigene Anteile	0,00	6.276,9
	6.276.870,62	6.276,9
IV. Bilanzgewinn	5.896.665,38	0,0
davon Gewinnvortrag: EUR 0,00 Vorjahr: TEUR 0,3		
	1.515.088.594,43	1.509.191,9
B. Unversteuerte Rücklagen		
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonder- abschreibungen gemäß § 10 a Abs 3 EStG	0,00	126,2
2. Sonstige unversteuerte Rücklagen Sonderposten für Investitionszuschüsse	80.960,16	83,3
	80.960,16	209,5
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	489.014,00	510,5
2. Steuerrückstellungen	283.758,99	731,4
3. Sonstige Rückstellungen	49.266.561,85	37.552,7
	50.039.334,84	38.794,6
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen davon konvertibel: EUR 135.000.000,00; Vorjahr: TEUR 0,0	485.000.000,00	200.000,0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	152.544.381,18	191.693,2
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496.471,00	790,5
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	95.653.184,31	587.822,3
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 2.107.799,75; Vorjahr: TEUR 623,1 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 64.350,02; Vorjahr: TEUR 73,9	7.702.118,38	5.204,7
	741.396.154,87	985.510,7
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.278.310,95	1.336,5
	2.307.883.355,25	2.535.043,2
Haftungsverhältnisse aus Garantien	144.087.000,00	217.365,0

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

	2009		2008	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		28.434.625,82		28.161,7
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	9.680.483,46		19,3	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	348.703,59		105,0	
c) Übrige	<u>3.222.993,89</u>	13.252.180,94	<u>2.841,8</u>	2.966,1
3. Personalaufwand				
a) Löhne	-13.340,00		-16,8	
b) Gehälter	-3.317.513,95		-3.549,9	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-20.773,63		-333,4	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	-108.234,41		-100,1	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-699.757,39		-701,8	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	<u>-36.082,27</u>	-4.195.701,65	<u>-82,4</u>	-4.784,4
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 22.511,4		-8.833.904,00		-31.974,3
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-389.100,26		-350,5	
b) Übrige	<u>-13.774.837,94</u>	-14.163.938,20	<u>-19.640,1</u>	-19.990,6
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		<u>14.493.262,91</u>		<u>-25.621,5</u>
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 435.400.000,00; Vorjahr: TEUR 976,1		435.400.000,00		976,1
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 5.772.796,44; Vorjahr: TEUR 8.436,7		5.772.796,44		8.436,7
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 9.621.431,55; Vorjahr: TEUR 2.646,0		10.413.473,51		5.447,8
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens davon aus dem Abgang eigener Aktien: EUR 7.991.555,18; Vorjahr: TEUR 0,0		23.729.355,18		41,3
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens davon: a) Abschreibungen: EUR 438.940.686,71; Vorjahr: TEUR 68.811,8 b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: EUR 439.664.386,71; Vorjahr: TEUR 55.965,5		-440.357.224,63		-78.697,5
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 10.468.079,38; Vorjahr: TEUR 18.513,9		-54.684.415,32		-99.042,7
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		<u>-19.726.014,82</u>		<u>-162.838,3</u>
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-5.232.751,91</u>		<u>-188.459,8</u>
15. Außerordentliche Aufwendungen		-899.691,91		0,0
16. Steuern vom Einkommen		11.900.573,44		6.799,1
17. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u>5.768.129,62</u>		<u>-181.660,7</u>
18. Auflösung unverteuerter Rücklagen				
a) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen gemäß § 10 a Abs 3 EStG		126.202,60		0,0
b) Sonderposten für Investitionszuschüsse		2.333,16		2,3
19. Auflösung von gebundenen Kapitalrücklagen		0,00		161.831,3
20. Auflösung von Gewinnrücklagen		0,00		19.826,8
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00		0,3
22. Bilanzgewinn		<u>5.896.665,38</u>		<u>0,0</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) aufgestellt.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 25.06.2009 wurde die MI Immobilienverwertungs-Gesellschaft m.b.H., Wien, eine 100%ige Tochtergesellschaft, als übertragende Gesellschaft auf die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 31.12.2008 unter Anwendung von Art. I UmgrStG verschmolzen. Aus der Verschmelzung resultiert ein Verschmelzungsverlust in Höhe von 900 TEUR.

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, soweit abnutzbar, und außerplanmäßige Abschreibungen, soweit notwendig, angesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Auf Zugänge in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, auf Zugänge in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung verrechnet.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen, die Ausleihungen zu Anschaffungskosten, vermindert um erfolgte Rückzahlungen, angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: 22.511 TEUR) auf das Sachanlagevermögen und Abschreibungen in Höhe von 438.941 TEUR (Vorjahr: 53.142 TEUR) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 8.548 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) unterlassen. Auf das Finanzanlagevermögen wurden Zuschreibungen in Höhe von 15.738 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) vorgenommen.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet, erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden einschließlich der auf die Wertpapiere entfallenden abgegrenzten Zinsen, höchstens aber zum Marktwert bilanziert.

3. Sonstige unbesteuerter Rücklagen

Die von der öffentlichen Hand erhaltenen Baukostenzuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse ausgewiesen und entsprechend der Nutzungsdauer der damit teilfinanzierten Projekte anteilig aufgelöst.

4. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 134,40 % (Vorjahr: 121,28 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 5 % (Vorjahr: 5,75 %) und künftiger Bezugserhöhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 0,75 % reduziert, ansonsten wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bilanziert.

5. Angabe zur Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen werden zum Anschaffungskurs bzw. zum niedrigeren Geldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum Anschaffungskurs bzw. zum höheren Briefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

B. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erläuterungen zur Bilanz

1.1 Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Der Firmenwert resultiert aus der im Geschäftsjahr 2002 stattgefundenen Verschmelzung mit der CA Immo Beteiligungen und Leasing GmbH und wird entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Die Rechte betreffen zur Absicherung gegen Zinssatzerhöhungen erworbene CAP-Rechte. Bei diesen erfolgt die planmäßige Abschreibung in gleichen Beträgen nach Maßgabe der Zinsfeststellungstage. Im Geschäftsjahr 2009 ergab sich wie auch im Vorjahr keine außerplanmäßige Abschreibung.

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten der Liegenschaften Handelskai und Wiedner Hauptstraße sowie Bauvorbereitungsarbeiten für die Erdberger Lände.

Der Abgang betrifft den Verkauf mehrerer Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag sind in den Sachanlagen 30 Objekte (Vorjahr: 37 Objekte) enthalten.

Finanzanlagen

(siehe Beilage: Angabe zu Beteiligungsunternehmen)

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.629.445 TEUR (Vorjahr: 2.046.091 TEUR). Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH in Höhe von 5.500 TEUR und dem Erwerb von 448.254 Stück Aktien der CA Immo International AG zu insgesamt 1.722 TEUR. Die Reduzierung des Buchwertes ist auf die Bewertung zurückzuführen, wobei diese im Wesentlichen die Abschreibung der Anteile an der CA Immo International Holding GmbH in Höhe von 436.216 TEUR und die Zuschreibung der Anteile an der Vivico AG in Höhe von 15.086 TEUR betrifft.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Dieser Posten umfasst ein Darlehen an die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG in Höhe von 111.094 TEUR (Vorjahr: 104.031 TEUR) jeweils zur Refinanzierung diverser Tochtergesellschaften für Immobilieninvestitionen.

1.2 Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen (Restlaufzeit zur Gänze bis zu einem Jahr) in Höhe von 122 TEUR (Vorjahr: 237 TEUR) beinhalten noch ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Restlaufzeit zur Gänze bis zu einem Jahr) in Höhe von 31.996 TEUR (Vorjahr: 26.633 TEUR) betreffen mit einem Betrag von 697 TEUR (Vorjahr: 1.176 TEUR) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und im Übrigen sonstige Forderungen.

In den Sonstigen Forderungen (Restlaufzeit zur Gänze bis zu einem Jahr) des Geschäftsjahres in Höhe von 9.502 TEUR (Vorjahr: 1.797 TEUR) ist im Wesentlichen eine Forderung aus dem Verkauf der Liegenschaft Thunstraße und Völkermarkterstraße in Höhe von 9.276 TEUR ausgewiesen.

Die eigenen Anteile von 1.494.076 Stück Aktien der CA Immobilien Anlagen AG wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr zu einem Kurs von € 9,55 verkauft.

Die Sonstigen Wertpapiere beinhalten 1.180 Stück ABS Dynamic Cash Anteile in Höhe von 6.948 TEUR (Vorjahr: 1.826 Stück in Höhe von 11.251 TEUR).

1.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Posten Aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 1.667 TEUR (Vorjahr: 889 TEUR) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 1.607 TEUR (Vorjahr 624 TEUR) für die Emission einer Anleihe in Höhe von 200.000 TEUR im Jahr 2006 sowie einer im Geschäftsjahr 2009 begebenen Anleihe in Höhe von 150.000 TEUR.

1.4 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll einbezahlt und beträgt 634.370.022 EUR (Vorjahr: 634.370.022 EUR). Es ist zerlegt in 4 nennwertlose Namensstückaktien sowie 87.258.596 nennwertlose Inhaberstückaktien.

Die im Vorjahr erworbenen eigenen Anteile wurden im Oktober 2009 wieder verkauft. Die Rücklage für eigene Aktien wurde mit dem Buchwert vom 31.12.2008 in Höhe von 6.277 TEUR auf die freie Gewinnrücklage umgebucht.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317.185 TEUR einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000 TEUR. Der Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei € 11,802 (dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis) festgesetzt. Aufgrund der Konditionen der Wandelschuldverschreibung wird diese zur Gänze als Verbindlichkeit ausgewiesen.

Im Bilanzgewinn 2009 sind Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 15.738 TEUR enthalten. In Höhe des Bilanzgewinnes von 5.897 TEUR besteht gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2009 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 317.185.011 EUR, das bis längstens 8.8.2012 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in gleicher Höhe.

1.5 Unversteuerte Rücklagen

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Dieser betrifft Baukostenzuschüsse der Stadtgemeinde Linz für das Objekt Linz, Schubertstraße 16-20, bzw. der Wiener Landesregierung für das Objekt Wien 9, Zimmermannplatz 1. Die Zuschüsse werden, entsprechend der Restnutzungsdauer der damit finanzierten Investitionen, erfolgswirksam aufgelöst.

1.6 RückstellungenRückstellungen für Abfertigungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge in Höhe von 489 TEUR (Vorjahr: 510 TEUR) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 284 TEUR (Vorjahr: 731 TEUR) betreffen im Wesentlichen die Mindestkörperschaftsteuer für 2005 bis 2008 und eine Rückstellung für deutsche Körperschaftsteuer.

Sonstige Rückstellungen

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Derivatgeschäfte	46.965	36.026
Konzernreorganisation	350	0
Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen	724	0
Personal (Urlaube und Überstunden)	363	341
Publikationen und Gutachten	269	264
Prüfungsaufwand	163	177
Bauleistungen	105	168
Rechts- und Beratungsaufwand	83	89
Provisionen	39	169
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	0	215
sonstige	206	104
	49.267	37.553

Die Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Zusagen gegenüber einem verbundenen Unternehmen zur Abdeckung des negativen Eigenkapitals zum 31.12.2009. Im Jänner 2010 wurde ein Gesellschafterzuschuss zur Abdeckung des negativen Eigenkapitals gewährt.

1.7 Verbindlichkeiten

TEUR (Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0 (0)	285.000 (0)	200.000 (200.000)	485.000 (200.000)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.746 (3.898)	85.812 (141.464)	59.986 (46.332)	152.544 (191.694)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409 (691)	88 (99)	0 (0)	497 (790)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	77.580 (367.578)	8.275 (199.827)	9.798 (20.417)	95.653 (587.822)
Sonstige Verbindlichkeiten	7.702 (5.205)	0 (0)	0 (0)	7.702 (5.205)
Summe	92.437 (377.372)	379.175 (341.390)	269.784 (266.749)	741.396 (985.511)

Anleihen

Dieser Posten umfasst eine 10jährige Anleihe mit einer Nominalen von 200.000 TEUR und einem Nominalzinssatz von 5,125 % mit einer Laufzeit bis 2016; eine im Geschäftsjahr 2009 begebene 5jährige Anleihe mit einer Nominalen von 150.000 TEUR und einem Nominalzinssatz von 6,125 % mit einer Laufzeit bis 2014. Weiters wurde im Geschäftsjahr 2009 eine 5jährige Wandelschuldverschreibung mit einer Nominalen von 135.000 TEUR und einem Nominalzinssatz von 4,125 % mit einer Laufzeit bis 2014 begeben.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Dieser Posten umfasst im Wesentlichen grundbücherlich sichergestellte Investitionskredite in Höhe von 152.204 TEUR (Vorjahr: 163.176 TEUR).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In diesem Posten sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Bauleistungen und Haftrücklässe enthalten sowie allgemeine Verwaltungsaufwendungen.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die in diesem Posten ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen konzerninterne Darlehen in Höhe von 95.321 TEUR (Vorjahr: 571.564 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus der konzerninternen Übertragung von Swaps in Höhe von 290 TEUR (Vorjahr: 16.218 TEUR).

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen und Wandelanleihen (5.503 TEUR), die großteils erst im Herbst 2010 zahlungswirksam werden, und Finanzamtsverrechnungen aus der Umsatzsteuervoranmeldung November und Dezember 2009.

1.8 Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung umfasst einen Investitionszuschuss der Gemeinde Wien in Höhe von 336 TEUR (Vorjahr: 355 TEUR), erhaltene Mietzinsvorauszahlungen in Höhe von 936 TEUR (Vorjahr: 982 TEUR) für diverse Objekte sowie Lohn- und Gehaltsabgrenzungen in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

1.9 Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008
		Zum Stichtag ausgenutzt	Zum Stichtag ausgenutzt
		TEUR	TEUR
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien gewährten Kredit	TEUR 15.054	15.054	15.054
Garantie für einen an die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien, gewährten Kredit	TEUR 0	0	9.832
Garantie für an die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OHG und Vivico Real Estate GmbH gewährte Kredite	TEUR 192.479	129.033	192.479
Garantie für einen an die Vivico Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt gewährten Kredit	TEUR 34.000	0	0
		<u>144.087</u>	<u>217.365</u>

Weiters sind die Gesellschaftsanteile der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an der CA Immo International Holding GmbH, Wien, der CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien, und der Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OHG, Wien, zu Gunsten der Kreditgeber von Tochtergesellschaften und die Aktien an der CA Immo International AG verpfändet.

Weiters wurden folgende Patronatserklärungen gegenüber Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditinstituten abgegeben:

BIL S Superädifikationsverwaltungs GmbH
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co.Leasing OHG

1.10 Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 683 TEUR und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.388 TEUR.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 675 TEUR und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.373 TEUR.

1.11 Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Art des Finanzinstrumentes	Nominal- betrag	beizulegender Zeitwert TEUR	Bilanzposten	Buchwert TEUR
Zinscap (TEUR)	2.308	0	Rechte	0
Zinscap (TCHF)	5.150	0	Rechte	0
Zinsswaps (Fixzinszahler; TEUR)	635.891	-46.965	sonstige Rückstellungen	46.965

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurden diese Werte von dem Kreditinstitut mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Die angeführten Werte sind Barwerte. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

2.1 Umsatzerlöse

Mit 1.1.2009 wurde die einzige von der CA Immobilien Anlagen AG direkt gehaltene Liegenschaft in Deutschland verkauft. Die Umsatzerlöse 2009 betreffen damit zur Gänze im Inland gelegene Immobilien und betragen 28.435 TEUR (Vorjahr: 28.161 TEUR inkl. einer Liegenschaft in Deutschland) und setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Mieterträge Immobilien	24.895	24.520
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.540	3.641
	28.435	28.161

2.2 Sonstige betriebliche Erträge

Dieser Posten umfasst Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen in Höhe von 9.680 TEUR (Vorjahr: 19 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 349 TEUR (Vorjahr: 105 TEUR) und übrige betriebliche Erträge von 3.223 TEUR (Vorjahr: 2.842 TEUR), resultierend aus Honoraren, Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen, Annuitätzuschüssen sowie sonstigen Erlösen.

2.3 Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 4.196 TEUR (Vorjahr: 4.784 TEUR) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 43 Dienstnehmer (Vorjahr: 44) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Auflösung/Dotierung Abfertigungsrückstellung Vorstände u. leitende Angestellte	-24	286
Dotierung/Auflösung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	3	-2
Zahlungen Abfertigung übrige Mitarbeiter	3	2
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	13	20
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	26	27
	21	333

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	98	93
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	10	7
	108	100

2.4 Abschreibungen

Ausgewiesen sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 8.834 TEUR (Vorjahr: 9.463 TEUR). Im Vorjahr wurden darüber hinaus außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 22.511 TEUR ausgewiesen. Die Zusammensetzung der planmäßigen Abschreibungen zeigt folgendes Bild:

TEUR	2009	2008
Abschreibung immaterielles Vermögen	259	248
Abschreibung Gebäude	8.147	8.776
Abschreibung andere Anlagen, BGA	425	420
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3	19
	8.834	9.463

2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 389 TEUR (Vorjahr: 350 TEUR) umfassen im Wesentlichen an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 342 TEUR (Vorjahr: 347 TEUR) sowie mit 34 TEUR die Grunderwerbsteuer aufgrund der Verschmelzung mit der MI Immobilienverwertungs-Gesellschaft m.b.H., Wien

Die Übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR	2009	2008
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	3.181	3.264
Instandhaltungsaufwendungen	1.436	1.748
Verlust aus dem Abgang vom Immobilienvermögen	12	1.247
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	844	969
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	230	327
Sonstige	137	454
Zwischensumme	5.840	8.009
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Kosten der Begebung einer Anleihe und einer Wandeschuldverschreibung	2.686	0
Marketing- und Vertriebsvergütung	9	615
Büromiete	600	546
Verwaltungs und Managementkosten	564	590
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	645	1.437
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.284	1.285
Konzernreorganisation	686	0
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	434	5.130
Sonstige	1.027	2.028
Zwischensumme	7.935	11.631
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	13.775	19.640

In dem Posten Sonstige Allgemeine Verwaltungsaufwendungen sind unter anderem Aufsichtsratsvergütungen sowie Veröffentlichungsaufwendungen enthalten.

2.6 Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet die Ausschüttung der CA Immo International Holding GmbH in der Höhe von 435.400 TEUR.

2.7 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Erträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 5.773 TEUR (Vorjahr: 8.437 TEUR).

2.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren aus Festgeldveranlagungen und kurzfristigen Veranlagungen in Wertpapieren sowie aus Bankguthaben und Barvorlagen an verbundene Unternehmen und Swapüberrechnungen an verbundene Unternehmen.

2.9 Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 15.738 TEUR durchgeführt (im Vorjahr: Abschreibungen dieser Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 26.176 TEUR).

Darüber hinaus wurden Erträge aus dem Verkauf der eigenen Aktien in Höhe von 7.992 TEUR erzielt.

2.10 Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens

Die Aufwendungen resultieren

- aus der Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 438.941 TEUR, davon 435.400 TEUR ausschüttungsbedingt (Vorjahr: 53.142 TEUR),
- aus der Dotierung von Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 724 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) und
- aus dem Abgang und der Abwertung von sonstigen Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 693 TEUR (Vorjahr: 18.109 TEUR).

2.11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens (5.759 TEUR, Vorjahr: 31.370 TEUR), Aufwendungen für Derivatgeschäfte (25.506 TEUR, Vorjahr: 38.909 TEUR), Zinsaufwendungen Anleihen (12.940 TEUR, Vorjahr: 10.250 TEUR) und Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen (10.468 TEUR, Vorjahr: 18.514 TEUR).

2.12 Außerordentliche Aufwendungen

In diesem Posten wird das Ergebnis aufgrund der Verschmelzung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit der MI Immobilienverwertungs-Gesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

2.13 Steuern vom Einkommen

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 11.449 TEUR (Vorjahr: 6.783 TEUR) enthalten.

Die Körperschaftsteuerrückstellungen aus Vorjahren wurden in Höhe von 451 TEUR aufgelöst.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2009 über Verlustvorträge in Höhe von 195.329 TEUR (Vorjahr: 192.845 TEUR), für die gemäß den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches keine latenten Steuern im Jahresabschluss angesetzt wurden.

Sonstige Angaben

1. Angabe der Beteiligungsunternehmen

siehe die Angaben in der Beilage

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ist oberstes Mutterunternehmen des CA Immobilien Anlagen AG – Konzerns. Der Konzernabschluss wird nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB aufgestellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

2. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Im Geschäftsjahr 2007 wurde eine Vereinbarung über die Änderung und Ergänzung der Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung mit der CA Immo International AG und der CA Immo Investment Management GmbH abgeschlossen. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

Im Jahr 2009 sind die folgenden Gesellschaften Gruppenmitglieder:

CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH, Wien
CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien
CA Immo International Holding GmbH, Wien
CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien
CA Immo International AG, Wien
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
CA Immo Investment Management GmbH, Wien
CA Immo Asset Management GmbH, Wien
SQUARE S Holding GmbH, Wien
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, Wien
Parkring 10 Immobilien GmbH, Wien
CA Immo LP GmbH, Wien
CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

3. Organe und Arbeitnehmer

Aufsichtsrat¹

Dr. Wolfgang Rutenstorfer, Vorsitzender (seit 13.05.2009)
Mag. Helmut Bernkopf, Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 13.05.2009)
Mag. Reinhard Madlencnik
DI Horst Pöchlacker
Mag. DDr. Regina Prehofer
Detlef Bierbaum
Dkfm. Gerhard Nidetzky (bis 13.05.2009)
Univ.-Prof. Dr. Christian Nowotny (bis 13.05.2009)

Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer
Mag. Wolfhard Fromwald
Bernhard H. Hansen (seit 01.10.2009)

¹ Zum 31.12.2009 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt.

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im Jahr 2009 Bezüge in Höhe von insgesamt 581 TEUR (Vorjahr: 1.218 TEUR), davon 0 TEUR (Vorjahr: 638 TEUR) erfolgsabhängig.

Die Gesamtvergütung an den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2009 beträgt vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung 79 TEUR (im Vorjahr: 77 TEUR).


Die Gesellschaft hat im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 43 Angestellte (Vorjahr: 44) beschäftigt.

4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

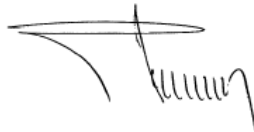
Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft enthalten ist.

Wien, am 2. März 2010


Der Vorstand



Mag. Wolfhard Fromwald



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2009

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2009 EUR	Zugänge EUR	Zugänge Verschmelzung 2009 EUR	Abgänge EUR	Um- buchungen EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2009 EUR	Abschrei- bungen (kumuliert) EUR	Bilanzwert am 31.12.2009 EUR	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2009 EUR	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2009 EUR	Bilanzwert am 31.12.2008 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Rechte, EDV-Software	971.285,62	25.870,00	0,00	0,00	0,00	997.155,62	940.635,35	56.520,27	43.941,16	0,00	74,6
2. Firmenwert	2.144.798,13	0,00	0,00	0,00	0,00	2.144.798,13	1.715.838,56	428.959,57	214.479,82	0,00	643,4
	3.116.083,75	25.870,00	0,00	0,00	0,00	3.141.953,75	2.656.473,91	485.479,84	258.420,98	0,00	718,0
II. Sachanlagen (vermietet)											
1. Grundstücke und Bauten											
a) Grundanteil	80.180.267,00	0,00	0,00	8.247.372,57	0,00	71.932.894,43	14.365.814,40	57.567.080,03	0,00	0,00	65.092,5
b) Gebäudewert	352.566.808,84	842.909,58	3.460.586,46	33.494.062,98	2.629.568,76	326.005.810,66	100.223.798,44	225.782.012,22	8.147.481,20	0,00	243.408,0
	432.747.075,84	842.909,58	3.460.586,46	41.741.435,55	2.629.568,76	397.938.705,09	114.589.612,84	283.349.092,25	8.147.481,20	0,00	308.500,6
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.103.426,30	140.775,08	0,00	148.286,00	0,00	3.095.915,38	1.835.956,19	1.259.959,19	424.883,39	0,00	1.562,4
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	3.118,43	0,00	3.118,43		0,00	0,00	0,00	3.118,43	0,00	0,0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.808.110,35	105.000,00	0,00	28.336,80	-2.629.568,76	255.204,79	0,00	255.204,79	0,00	0,00	2.808,1
	438.658.612,49	1.091.803,09	3.460.586,46	41.921.176,78	0,00	401.289.825,26	116.425.569,03	284.864.256,23	8.575.483,02	0,00	312.871,1
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.105.304.472,05	7.222.282,96	0,00	2.700.436,25	0,00	2.109.826.318,76	496.119.323,05	1.629.444.795,71	438.940.686,71	15.737.800,00	2.046.091,0
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	104.030.577,86	24.803.376,56	0,00	17.740.454,42	0,00	111.093.500,00	0,00	111.093.500,00	0,00	0,00	104.030,6
3. Beteiligungen	7.332,69	0,00	0,00	0,00	0,00	7.332,69	0,00	7.332,69	0,00	0,00	7,3
	2.209.342.382,60	32.025.659,52	0,00	20.440.890,67	0,00	2.220.927.151,45	496.119.323,05	1.740.545.628,40	438.940.686,71	15.737.800,00	2.150.128,9
	2.651.117.078,84	33.143.332,61	3.460.586,46	62.362.067,45	0,00	2.625.358.930,46	615.201.365,99	2.025.895.364,47	447.774.590,71	15.737.800,00	2.463.718,0

Angaben zu Beteiligungsunternehmen

Direkte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien	36.500 EUR	100	-2.633 TEUR	207.012 TEUR	8.000 TEUR	209.651 TEUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OHG, Wien	4.135.427 EUR	100	1.932 TEUR	4.665 TEUR	- 622 TEUR	2.733 TEUR
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH, Wien	72.500 EUR	100	-3.445 TEUR	-724 TEUR	- 8.516 TEUR	821 TEUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien	35.000 EUR	100	-2.517 TEUR	3.628 TEUR	- 8.406 TEUR	224 TEUR
CA Immo International Holding GmbH, Wien	35.000 EUR	100	-6.621 TEUR	1.179.465 TEUR	6.199 TEUR	1.621.486 TEUR
CA Immo Asset Management GmbH, Wien ²⁾	100.000 EUR	100	34 TEUR	176 TEUR	5 TEUR	143 TEUR

Indirekte Beteiligungen

Bei Tochter- und Enkelgesellschaften der CA Immo International AG, der Vivico Real Estate GmbH und der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A SICAR werden zur Ermittlung der Anteile am Kapital Anteile, die einer anderen Person gehören, in Abzug gebracht.

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
CA Immo International AG, Wien	315.959.907 EUR	62,77	-66.542 TEUR	345.679 TEUR	- 66.901 TEUR	412.221 TEUR
CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien	35.000 EUR	100	5.166 TEUR	268.890 TEUR	- 31.467 TEUR	263.724 TEUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co. Finanzierungs OG, Wien	7.000 EUR	100	-186 TEUR	-203 TEUR	-72 TEUR	-19 TEUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	3.738.127 EUR	100	26.670 TEUR	69.166 TEUR	2.137 TEUR	40.616 TEUR
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	35.000 EUR	100	60 TEUR	32.574 TEUR	- 6.694 TEUR	32.514 TEUR
SQUARE S Holding GmbH, Wien	35.000 EUR	100	-3 TEUR	30.901 TEUR	-5 TEUR	30.904 TEUR
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, Wien	70.000 EUR	100	2.569 TEUR	-5.499 TEUR	4.768 TEUR	-8.098 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

2) Mit Eintrag ins Firmenbuch per 12.1.2010 erfolgte eine Änderung der Firma in omniCon Baumanagement GmbH

Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
CA Immo Germany Holding GmbH, Wien	35.000 EUR	100	-17.630 TEUR	918.586 TEUR	-152 TEUR	1.099.616 TEUR
CA Immo LP GmbH, Wien	146.000 EUR	100	7.445 TEUR	44.068 TEUR	-6.309 TEUR	36.617 TEUR
Parkring 10 Immobilien GmbH, Wien	35.000 EUR	100	2.990 TEUR	28.060 TEUR	-5.181 TEUR	25.069 TEUR
I.N.A. Handels GmbH, Wien	37.000 EUR	100	-222 TEUR	-647 TEUR	-224 TEUR	424 TEUR
CA Immo Eins GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	2.237 TEUR	41.100 TEUR	-6.661 TEUR	38.863 TEUR
CA Immo Zwei GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	3.260 TEUR	51.045 TEUR	-12.890 TEUR	47.785 TEUR
CA Immo Drei GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	910 TEUR	15 TEUR	-2.232 TEUR	16.684 TEUR
CA Immo Vier GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	247 TEUR	409 TEUR	-1.205 TEUR	162 TEUR
CA Immo Fünf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	1.056 TEUR	5.317 TEUR	-1.923 TEUR	4.261 TEUR
CA Immo Sechs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	3.214 TEUR	29.928 TEUR	-5.206 TEUR	26.714 TEUR
CA Immo Sieben GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	2.256 TEUR	35.727 TEUR	-5.715 TEUR	33.471 TEUR
CA Immo Acht GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	812 TEUR	2.749 TEUR	-2.047 TEUR	1.937 TEUR
CA Immo Neun GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	4.092 TEUR	19.470 TEUR	-7.819 TEUR	15.378 TEUR
CA Immo Zehn GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	-1.179 TEUR	12.394 TEUR	249 TEUR	13.774 TEUR
CA Immo Elf GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	47 TEUR	2.657 TEUR	-99 TEUR	2.610 TEUR
CA Immo GB GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	4 TEUR	11 TEUR	-3 TEUR	16 TEUR
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	94,9	114 TEUR	1.717 TEUR	-279 TEUR	1.602 TEUR
Vivico AG, Frankfurt am Main	50.000 EUR	100	2.068 TEUR	304.082 TEUR	-3.823 TEUR	302.013 TEUR
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	94,9	-2.345 TEUR	41.301 TEUR	69 TEUR	51.855 TEUR
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	-4 TEUR	12 TEUR	-4 TEUR	16 TEUR
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	-6 TEUR	60 TEUR	-6 TEUR	66 TEUR
CA Immo Null Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	12 TEUR	44 TEUR	12 TEUR	33 TEUR
CEREP Allermöhe GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	611 TEUR	31.049 TEUR	560 TEUR	27.871 TEUR
Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	5.000.000 EUR	99,74	66.014 TEUR	660.472 TEUR	70.097 TEUR	602.261 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	200.000 EUR	49,87	4.119 TEUR	1.986 TEUR	-116 TEUR	2.787 TEUR
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH, Ulm	25.000 EUR	49,87	-3 TEUR	10 TEUR	-4 TEUR	13 TEUR
Dorotheenhöfe - Grundstücks GmbH & Co. KG, Berlin	255.646 EUR	69,82	-155 TEUR	757 TEUR	23 TEUR	914 TEUR
Dorotheenhöfe Grundstücksverwaltungs-GmbH, Frankfurt am Main	25.565 EUR	99,74	-3 TEUR	43 TEUR	-5 TEUR	46 TEUR
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	100.000 CHF	49,87	-132 CHF	-68 CHF	-36 CHF	64 CHF
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	30.000 EUR	33,21	166 TEUR	54 TEUR	-156 TEUR	3.281 TEUR
Isargärten Thalkirchen Verwaltungs GmbH, Grünwald	25.000 EUR	33,21	29 TEUR	1 TEUR	2 TEUR	27 TEUR
REC Frankfurt Objekt KG, Hamburg	50.000 EUR	49,87	-544 TEUR	-497 TEUR	-49 TEUR	46 TEUR
REC Frankfurt Objekt Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	25.000 EUR	49,87	-3 TEUR	13 TEUR	-2 TEUR	16 TEUR
Concept Bau- Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, Grünwald	15.000 EUR	33,21	-1.533 TEUR	2.812 TEUR		gekauft 2009
Concept Bau- Premier Vivico Isargärten Verwaltungs GmbH, Grünwald	25.000 EUR	33,21	2 TEUR	25 TEUR		gekauft 2009
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	20.000 EUR	49,87	-58 TEUR	592 TEUR		gekauft 2009
Lokhalle München GmbH, München	25.000 EUR	49,87	-1 TEUR	15 TEUR		gekauft 2009
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, Grünwald	15.000 EUR	33,21	-567 TEUR	2.322 TEUR		gekauft 2009
Infraplan Vivico Isargärten Verwaltungs GmbH, Grünwald	25.000 EUR	33,21	-3 TEUR	22 TEUR		gekauft 2009
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	100.000 EUR	49,87	-620 TEUR	3.824 TEUR	-1.970 TEUR	4.444 TEUR
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH, Grünwald	25.000 EUR	49,87	-2 TEUR	15 TEUR	-2 TEUR	18 TEUR
VIADOR GmbH, Frankfurt am Main	100.000 EUR	69,82	-117 TEUR	357 TEUR	172 TEUR	548 TEUR
Vivico Berlin Hallesches Ufer GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-104 TEUR	-1.440 TEUR	-916 TEUR	-1.337 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	5 TEUR	49 TEUR	8 TEUR	43 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

*) = Ergebnisabführungsvertrag mit Vivico Real Estate GmbH

Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 3 GmbH & Co. KG , Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	430 TEUR	3.136 TEUR	2.690 TEUR	2.706 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG , Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-261 TEUR	-239 TEUR	-94 TEUR	44 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG , Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-85 TEUR	217 TEUR	-120 TEUR	201 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	874 TEUR	-2.014 TEUR	-3.048 TEUR	-2.877 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG , Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-331 TEUR	-568 TEUR	-203 TEUR	-213 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG , Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-190 TEUR	1.163 TEUR	-399 TEUR	1.353 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-177 TEUR	-1.031 TEUR	-472 TEUR	-823 TEUR
Vivico Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main *)	25.000 EUR	99,74	3.372 TEUR	17.617 TEUR	0 TEUR	17.587 TEUR
Vivico Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	2.794 TEUR	4.398 TEUR	-5.084 TEUR	1.604 TEUR
Vivico Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main *)	25.000 EUR	99,74	-3 TEUR	16 TEUR	0 TEUR	16 TEUR
Vivico Berlin Unter den Linden Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	-2 TEUR	13.147 TEUR	0 TEUR	13.130 TEUR
Vivico Berlin Unter den Linden GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	12.500 EUR	99,74	6.542 TEUR	13.173 TEUR	210 TEUR	6.635 TEUR
Vivico Berlin Unter den Linden Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	-3 TEUR	15 TEUR	0 TEUR	15 TEUR
Vivico Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-2.330 TEUR	13.186 TEUR	-752 TEUR	15.413 TEUR
Vivico Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	-3 TEUR	13 TEUR	0 TEUR	13 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

*) = Ergebnisabführungsvertrag mit Vivico Real Estate GmbH

Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Vivico Frankfurt Hotel Vermietungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	30 TEUR	5.786 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-515 TEUR	-6.111 TEUR	-5.602 TEUR	-5.597 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-51 TEUR	3.554 TEUR	201 TEUR	3.605 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-2 TEUR	17 TEUR	-6 TEUR	19 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-58 TEUR	111 TEUR	-132 TEUR	170 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH , Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-3 TEUR	21 TEUR	-1 TEUR	24 TEUR
Vivico München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH (vormals: Vivico Frankfurt TL Hotel Verwaltungs GmbH), Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	-8 TEUR	13 TEUR	0 TEUR	13 TEUR
Vivico Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-9 TEUR	3.414 TEUR	34 TEUR	3.424 TEUR
Vivico Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-29.744 TEUR	65.309 TEUR	-5.845 TEUR	95.053 TEUR
Vivico Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-2 TEUR	17 TEUR	-6 TEUR	19 TEUR
Vivico Frankfurt Tower-2-Besitz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-13 TEUR	-27 TEUR	-19 TEUR	-14 TEUR
Vivico Frankfurt Tower-2-Geschäftsführungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-5 TEUR	4 TEUR	-16 TEUR	9 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

*) = Ergebnisabführungsvertrag mit Vivico Real Estate GmbH

**) = verschmolzene Gesellschaften in 2009

Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Vivico Frankfurt Tower-2-Hotelbetriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	243 TEUR	7.652 TEUR
Vivico Frankfurt Tower-2-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-5 TEUR	20 TEUR		gegründet 2009
Vivico Frankfurt Tower-2-Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	0 TEUR	19 TEUR	-6 TEUR	19 TEUR
Vivico Köln K1 GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	67 TEUR	-703 TEUR	0 TEUR	-3.694 TEUR
Vivico Köln K2 GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	353 TEUR	4.252 TEUR	0 TEUR	3.292 TEUR
Vivico Köln K3 GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	6.607 TEUR	1.097 TEUR	0 TEUR	-29 TEUR
Vivico München HKW - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main**)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	12 TEUR	1.092 TEUR
Vivico München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	2.021 TEUR	1.939 TEUR	-604 TEUR	-82 TEUR
Vivico München MI 3 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main**)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	-1 TEUR	474 TEUR
Vivico München MI 5 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main**)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	52 TEUR	2.509 TEUR
Vivico München MI 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main**)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	188 TEUR	2.873 TEUR
Vivico München MK 2 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	-118 TEUR	7.308 TEUR	0 TEUR	6.642 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

*) = Ergebnisabführungsvertrag mit Vivico Real Estate GmbH

***) = verschmolzene Gesellschaft in 2009

Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
EG Vivico MK 3 Arnulfpark GmbH & Co. KG, Oberhaching (vormals: Vivico München MK 3-Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH)	100.000 EUR	99,74	-38 TEUR	11.424 TEUR	-145 TEUR	8.137 TEUR
EG Vivico MK 3 Arnulfpark Verwaltungs GmbH, Oberhaching	25.000 EUR	49,87	0 TEUR	25.000 TEUR		gegründet 2009
Vivico München MK 4 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main**)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	2.942 TEUR	8.781 TEUR
Vivico München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	9.132 TEUR	9.006 TEUR	0 TEUR	8.338 TEUR
Vivico München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-286 TEUR	-281 TEUR		gegründet 2009
Vivico München Perlach Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-160 TEUR	-464 TEUR	-87 TEUR	-304 TEUR
omniCon Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100.000 EUR	99,74	22 TEUR	74 TEUR	-4 TEUR	58 TEUR
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH, Frankfurt am Main	100.000 EUR	99,74	27 TEUR	328 TEUR	469 TEUR	301 TEUR
omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	1 TEUR	109 TEUR	8 TEUR	108 TEUR
Vivico München Lokhalle Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-3 TEUR	5 TEUR	-17 TEUR	8 TEUR
Vivico Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-4 TEUR	21 TEUR		gekauft 2009
Vivico Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-80 TEUR	-75 TEUR		gegründet 2009

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

***) = verschmolzene Gesellschaften in 2009

*) = Ergebnisabführungsvertrag mit Vivico Real Estate GmbH

Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Office Center Mladost EODD, Sofia	5.000 BGN	62,77	594 TBGN	5.946 TBGN	1.227 TBGN	5.336 TBGN
Office Center Mladost 2 EODD, Sofia	5.000 BGN	62,77	863 TBGN	-296 TBGN	601 TBGN	-1.024 TBGN
Europort Airport Center a.s., Prag	14.100.000 CZK	62,77	22.437 TCZK	168.954 TCZK	-84.170 TCZK	-157.749 TCZK
2P s.r.o., Pilsen	240.000 CZK	62,77	1.828 TCZK	168.466 TCZK	-34.500 TCZK	-58.278 TCZK
FCL Property a.s., Prag	2.000.000 CZK	62,77	2.824 TCZK	7.011 TCZK	-13.776 TCZK	-11.859 TCZK
CA Immo Projekt d.o.o. (in Liquidation), Zagreb	11.800.000 HRK	62,77	-203 THRK	11.932 THRK	96 THRK	12.135 THRK
CA Immo Holding Hungary Kft., Budapest	13.000.000 HUF	62,77	179.080 THUF	2.857.150 THUF	377.049 THUF	2.678.069 THUF
Casa Property Kft., Budapest	51.310.000 HUF	62,77	42.796 THUF	113.771 THUF	19.224 THUF	70.975 THUF
R70 Invest Budapest Kft., Budapest	5.250.000 HUF	62,77	94.904 THUF	1.076.887 THUF	173.486 THUF	981.982 THUF
CSB Vagyonkezelő Kft., Budapest 2)	0 HUF		0 THUF	0 THUF	-71.891 THUF	-88.400 THUF
Skogs Hungary Kft., Budapest 2)	0 HUF		0 THUF	0 THUF	-1.552 THUF	320.163 THUF
Skogs Buda Business Center II. Kft., Budapest	327.000.000 HUF	62,77	-43.580 THUF	739.504 THUF	-33.622 THUF	462.920 THUF
Canada Square Kft., Budapest	12.500.000 HUF	62,77	28.796 THUF	142.269 THUF	25.143 THUF	221.953 THUF
Kilb Kft., Budapest	30.000.000 HUF	62,77	111.784 THUF	934.229 THUF	251.118 THUF	869.816 THUF
Vaci 76 Kft., Budapest	3.100.000 HUF	62,77	8.961 THUF	5.259.037 THUF	-424.872 THUF	933.575 THUF
CA Immo S.á.r.l., Luxemburg	33.000 EUR	62,77	-23 TEUR	-45 TEUR	-12 TEUR	-22 TEUR
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg	136.550.000 EUR	37,66	-50.547 TEUR	78.139 TEUR	-1.398 TEUR	106.667 TEUR
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	51.200.000 EUR	62,77	2.845 TEUR	118.508 TEUR	13.621 TEUR	115.664 TEUR
Mahler Property Services Sp.z.o.o., Warschau	50.000 PLN	31,39	603 TPLN	909 TPLN	45 TPLN	306 TPLN
CA Immobilien S.R.L., Bukarest	947.100 RON	62,77	-29 TRON	310 TRON	40 TRON	339 TRON
CA Immo d.o.o., Belgrad	390.500 EUR	62,77	-4.993 TEUR	5.749 TEUR	-10.837 TEUR	-13.768 TEUR
Log Center d.o.o., Belgrad	500 EUR	31,39	-32.646 TRSD	-64.405 TRSD	-30.330 TRSD	-31.760 TRSD
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	6.639 EUR	31,39	-898 TEUR	988 TEUR	12.021 TSKK	-152.453 TSKK
CA Immobilien Anlagen d.o.o., Laibach	50.199 EUR	62,77	-10.867 TEUR	-9.480 TEUR	-3.196 TEUR	-178 TEUR
Larico Limited, Nicosia	1.438 EUR	31,39	-559 TEUR	-891 TEUR	-250 TEUR	-332 TEUR
CA Immo Investment Management GmbH, Wien	100.000 EUR	62,77	94 TEUR	253 TEUR	3.049 TEUR	3.159 TEUR
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	35.000 EUR	62,77	2.833 TEUR	25.561 TEUR	855 TEUR	23.183 TEUR
CEE Hotel Development GmbH, Wien	70.000 EUR	31,39	-72 TEUR	95 TEUR	-1.200 TEUR	2.916 TEUR
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH, Wien	35.000 EUR	31,39	129 TEUR	156 TEUR	-4 TEUR	27 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

2) Verschmelzung der CSB Vagyonkezelő Kft. mit der Canada Square Kft., und der Skogs Hungary Kft. mit der Skogs Buda Business Center II Kft.

Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Kapas Center Kft., Budapest	772.560.000 HUF	62,77	154.140 THUF	1.446.117 THUF	40.028 THUF	1.351.082 THUF
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	380.000.000 HUF	18,83	-920.008 THUF	368.381 THUF	2.162 THUF	507.958 THUF
CAINE S.à.r.l., Luxemburg	12.500 EUR	37,66	-58 TEUR	-71 TEUR	998 TEUR	-13 TEUR
CAINE B.V., Hoofddorp	18.151 EUR	37,66	-17.381 TEUR	17.422 TEUR	-23.194 TEUR	-21.197 TEUR
Pulkovo B.V., Hoofddorp	25.000 EUR	37,66	-6 TEUR	-11 TEUR	-19 TEUR	-5 TEUR
CEE Development B.V., Hoofddorp 3)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	-15 TEUR	10 TEUR
Astrakhan Hotelinvest B.V., Hoofddorp 3)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	-13 TEUR	12 TEUR
Doratus Sp. z o.o., Warschau	2.000.000 PLN	62,77	1.885 TPLN	10.864 TPLN	-6.987 TPLN	8.678 TPLN
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o., Warschau 4)	0 PLN		0 TPLN	0 TPLN	-17.259 TPLN	84.977 TPLN
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	228.404.000 PLN	31,39	7.970 TPLN	291.534 TPLN	-15.795 TPLN	-20.104 TPLN
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	3.936.000 PLN	31,39	16.944 TPLN	1.291 TPLN	-20.011 TPLN	-13.144 TPLN
Opera Center One S.R.L., Bukarest	2.531.150 RON	62,77	7.877 TRON	33.544 TRON	-1.501 TRON	25.667 TRON
Opera Center Two S.R.L., Bukarest	4.700.400 RON	62,77	1.456 TRON	7.392 TRON	-792 TRON	5.936 TRON
S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest	14.637.711 RON	62,77	2.366 TRON	16.298 TRON	-4.551 TRON	14.170 TRON
K&K Investments S.R.L., Sibiu	21.609.000 RON	56,49	-4.371 TRON	1.813 TRON	-11.471 TRON	6.184 TRON
TC Investments Arad S.R.L., Bukarest	4.018.560 RON	60,20	-3.534 TRON	-873 TRON	-1.352 TRON	2.662 TRON
TC Investments Turda S.R.L. (in Liquidation), Bukarest	200 RON	43,94	-58 TRON	-97 TRON	-40 TRON	-39 TRON
OOO Business Center Maslovka, Moskau	23.500.000 RUB	31,39	-131.389 TRUB	-282.179 TRUB	-139.400 TRUB	-150.790 TRUB
OOO BBM, Moskau	10.000 RUB	31,39	-353.091 TRUB	-1.128.837 TRUB	-499.133 TRUB	-775.746 TRUB
OOO BB Invest, Moskau 5)	0 RUB		0 TRUB	0 TRUB	-233.309 TRUB	-274.053 TRUB
OOO BBV, Moskau 5)	0 RUB		0 TRUB	0 TRUB	-11.693 TRUB	3.165 TRUB
OOO Saimir, Moskau	10.000 RUB	62,77	-924 TRUB	-914 TRUB	gegründet 2009	

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

3) Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der CEE Development B.V., und an der Astrakhan Hotelinvest B.V. veräußert.

4) Verschmelzung der Warsaw Financial Center Sp.z.o.o. mit der CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o.

5) Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der OOO BB Invest und der OOO BBV veräußert.

Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009		Eigenkapital 31.12.2009		Jahres- ergebnis 2008		Eigenkapital 31.12.2008	
CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad	19.100.000	EUR	62,77	-895.381	TRSD	-497.594	TRSD	-1.018.905	TRSD	-759.993	TRSD
CA Immo Office Park d.o.o., Belgrad	500	EUR	62,77	2	TRSD	47	TRSD	5	TRSD	45	TRSD
TM Immo d.o.o., Belgrad	5.250.000	EUR	62,77	-234.548	TRSD	-11.853	TRSD	-199.780	TRSD	150.848	TRSD
BA Business Center a.s., Bratislava	7.503.200	EUR	62,77	-6.463	TEUR	-2.786	TEUR	5.499	TSKK	247.709	TSKK
Triastron Investments Limited, Nicosia	1.737	EUR	31,39	-550	TEUR	-2.735	TEUR	-1.419	TEUR	-2.185	TEUR
Tavero Enterprises Limited, Nicosia 7)	0	EUR		0	TEUR	0	TEUR	-25	TEUR	-184	TEUR
Kornelco Holdings Limited, Nicosia 7)	0	EUR		0	TEUR	0	TEUR	-8	TEUR	-17	TEUR
H1 Hotelentwicklungs GmbH, Wien	35.000	EUR	31,39	497	TEUR	306	TEUR	497	TEUR	306	TEUR
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien 8)	5.450.463	EUR	15,69	3.276	TEUR	122.747	TEUR	3.314	TEUR	73.755	TEUR
OAO Avielen AG, St. Petersburg	370.000.000	RUB	9,42	-106.970	TRUB	216.658	TRUB	-148.365	TRUB	222.444	TRUB
Soravia Center OÜ, Tallinn	100.000	EEK	25,11	-2.437	TEEK	-7.679	TEEK	Nicht veröffentlicht			

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

7) Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der Tavero Enterprises Limited, Nicosia und an der Kornelco Holdings Limited, Nicosia, veräußert.

8) zuletzt veröffentlichter Halbjahresabschluss per 30.06.2009

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Allgemein

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ist die Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, den Niederlanden, der Slowakei, Tschechien, Polen, Rumänien, Bulgarien, Ungarn, Slowenien, Kroatien, Luxemburg, Serbien, Zypern, Russland und Estland. Zum 31.12.2009 besitzt die CA Immo Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen den Niederlanden, Kroatien, Zypern, Luxemburg und Estland). Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht in der Verwaltung und Finanzierung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft besitzt zudem 30 Immobilien in Österreich (Stand: 31.12.2009).

Geschäftsverlauf 2009

Konjunkturelles Umfeld¹

Die Entwicklung der Gesamtwirtschaft hat wesentliche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Insbesondere für die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist das Wirtschaftswachstum ein bestimmender Faktor. In Zeiten hoher Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung verschieben Unternehmen Entscheidungen mit langfristigen Auswirkungen, zu denen neben Investitionen auch mehrjährige Anmietungen gehören. Weiters signalisiert ein Rückgang an Beschäftigten auch einen geringeren Flächenbedarf der Unternehmen. Eine Rezession, insbesondere wenn diese länger andauert, führt somit zu einer Erhöhung der Leerstandsquoten bzw. eines Rückgangs der erzielbaren Mieten. Aufgrund dieser Zusammenhänge stellten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Immobilienbranche im Jahr 2009 vor große Herausforderungen.

Das Jahr 2009 wird als das Jahr mit der stärksten Rezession seit dem 2. Weltkrieg in Erinnerung bleiben. Die mit dem dritten Quartal 2008 einsetzende Kontraktion der Wirtschaftsleistung verstärkte sich zu Beginn des Jahres 2009 weiter, sodass das erste Halbjahr ein deutlich negatives Wirtschaftswachstum verzeichnete. Diese negative Entwicklung endete allerdings mit dem dritten Quartal, in dem erstmals wieder ein Anstieg der Konjunkturdaten verzeichnet wurde. Sowohl die USA, als auch die Wirtschaft im Euroraum erreichten sowohl im dritten als auch im vierten Quartal 2009 positive BIP-Wachstumsraten. Trotz dieses Aufwärtstrends zum Jahresende fiel die BIP-Veränderung im Euroraum bezogen auf das Gesamtjahr 2009 mit -4,2% deutlich negativ aus (Quelle: Eurostat November 2009). Österreich lag mit einem erwarteten Rückgang von 3,6% für 2009 nur knapp besser (Quelle: OeNB Jänner 2010). Grundlage dieses Aufschwungs in den letzten Quartalen sind insbesondere die umfangreichen staatlichen Konjunkturprogramme, deren Laufzeit jedoch beschränkt ist. Der Wegfall dieser temporären Programme könnte tendenziell wieder zu einer Abschwächung der Wachstumsdynamik führen.

Die österreichische Wirtschaft war von der weltweiten Wirtschaftskrise in erster Linie durch einen deutlichen Rückgang bei den Exporten betroffen, welcher auch zu einem Einbruch bei den Investitionen führte. Mit negativen Wachstumsraten im zweiten Halbjahr 2008 sowie dem ersten Halbjahr 2009 und moderaten Wachstumsquoten ab dem dritten Quartal 2009 verlief die Wirtschaftskrise in Österreich weitgehend synchron mit der übrigen Eurozone. Allerdings liegen sowohl der für 2009 erwartete Rückgang des BIP um 3,6% als auch das für 2010 wieder erwartete Wachstum von 1,5% spürbar über den Werten für den gesamten Euroraum. Mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 4,2% zum Ende 2008 auf 4,7% im Herbst 2009 zählt Österreich zu den Euroraumländern mit der geringsten Zunahme der Arbeitslosigkeit in der aktuellen Krise, bzw. ist die Arbeitslosenrate die zweitniedrigste im Euroraum (nach den Niederlanden).

Deutschland, die für die CA Immo Gruppe wichtigste Region, wurde 2009 vom Einbruch des Welthandels und dem damit einhergehenden Rückgang der globalen Nachfrage nach deutschen Industriegütern schwer getroffen. Insgesamt wird für das Jahr 2009 ein Rückgang des realen BIPs von rund 5,0% erwartet (Quelle: Deutsche Bundesbank, Jänner 2010). Dieser Rückgang ist allerdings bereits geringer als noch zu Mitte des Jahres erwartet worden war (Erwartung Juni 2009: -6,0%). Die Aufhellung der konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2009 ist insbesondere auf die umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Impulse zurückzuführen. Deutlich gestiegen ist die Arbeitslosigkeit – per Ende 2009 lag die Arbeitslosenquote bei 8,2% gegenüber 7,8% zum Ende des Vorjahres. Am Arbeitsmarkt

¹ Die Darstellung gibt die Datenlage zum Zeitpunkt der Erstellung im Februar 2010 wieder – darauffolgende Adaptierungen vorläufiger Zahlen und Prognosen konnten nicht mehr berücksichtigt werden.

wird auch nicht mit einer baldigen Erholung gerechnet, für 2010 sagen die Prognosen einen weiteren Anstieg der Arbeitslosenquote auf 9,1% voraus.

Die Region Zentral-, Ost- und Südosteuropa litt nicht nur unter den tatsächlichen Auswirkungen der Wirtschaftskrise, sondern insbesondere zu Beginn des Jahres 2009 auch unter einem massiven Vertrauensverlust vor allem von anglo-amerikanischen Investoren. Von verschiedenen Beobachtern wurde insbesondere hinsichtlich der Überlebensfähigkeit des Finanzsektors in der Region ein sehr negatives Bild gezeichnet. Diversen Crash-Szenarien zum Trotz konnte jedoch spätestens ab dem dritten Quartal 2009 auch in Zentral-, Ost- und Südosteuropa eine deutliche Stabilisierung festgestellt werden. Die Schrumpfung der Wirtschaftsleistung in der Region fiel im dritten Quartal 2009 bereits deutlich geringer als in den Vorquartalen aus, das allgemeine konjunkturelle Umfeld in der Region ist jedoch weiterhin als gedämpft zu beurteilen. Trotz der spürbaren Erholung ist es jedoch noch zu früh, von einem unmittelbar bevorstehenden Aufschwung zu reden. Regional gesehen fielen die Ergebnisse jedoch deutlich differenzierter aus – so konnte insbesondere Polen mit +1,2% als einziges Land 2009 ein positives Wirtschaftswachstum erzielen. Von der Wirtschaftskrise tief getroffen wurden jedoch die Baltischen Staaten, mit negativen Wachstumsraten von -13,7% (Estland) bis -18,1 (Litauen) (Quelle: OeNB Dezember 2009). Mit einem erwarteten BIP Rückgang von -8,6% für 2009 zählte auch Russland zu den von der Krise am schwersten betroffenen Ländern. Auch in Russland signalisieren jedoch die neuesten Indikatoren Anzeichen einer Stabilisierung und für 2010 wird ein moderates Wachstum von 2,7% erwartet.

Immobilienmarkt

Die weltwirtschaftlichen Entwicklungen und deren unklare langfristige Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben sich 2009 vor allem über den äußerst schwachen Transaktionsmarkt auch am österreichischen Immobilienmarkt niedergeschlagen. Mit einem geringen Mietrückgang, Leerstandsdaten auf akzeptablem Niveau und einer beachtlichen Vermietungsleistung 2009 wurde Wien aber auch in dieser Zeit der konjunkturellen Schwäche seinem Ruf als traditionell stabilem Markt weitgehend gerecht.

Dank des Konjunktur-Programms der deutschen Bundesregierung sind die Folgen der Wirtschaftskrise für die deutsche Wirtschaft 2009 weniger deutlich zu spüren gewesen als noch Ende 2008 prognostiziert wurde. Im Immobiliensektor registrierten Experten zum Jahresende eine leichte Marktentspannung. Die Jahresendergebnisse des King-Sturje Immobilienkonjunktur-Index sind verhalten, aber deutlich optimistischer als zum Vorjahr. Insgesamt erwies sich der deutsche Immobilienmarkt trotz labiler Wirtschaftslage als weitgehend krisenresistent. Die Immobilienkonjunktur 2009 befindet sich innerhalb des Immobilienzyklus auf ähnlichem Niveau wie 2003. (Quelle: King Sturje 2009)

Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise haben die osteuropäische Realwirtschaft, und hier vor allem Ungarn, einzelne Länder Südosteuropas, die baltischen Staaten, aber auch Russland hart getroffen. Nach wie vor sind Finanzierungen für Immobilientransaktionen in dieser Region nur äußerst eingeschränkt und mit hohen Risikoaufschlägen zu bekommen. Einbrechende Investmentmärkte, steigende Renditen und sinkende Immobilienwerte waren 2008 und 2009 die Folge. Ausnehmend stark fiel der Renditeanstieg in den eingangs erwähnten Ländern mit starken realwirtschaftlichen Problemen aus. In den russischen Zentren wie Moskau oder St. Petersburg stiegen die Renditen um bis zu 300 Basispunkte; zu überdurchschnittlichen Wertverlusten kam es neuerlich – d.h. wie schon im Jahr zuvor - in Bukarest, Sofia und Budapest.

Das Immobilienvermögen

Oberstes Ziel der Portfoliostrategie und damit übergeordnetes Entscheidungskriterium jedes neuen Investments ist die Steigerung des Unternehmenswertes der Gruppe. Die CA Immo Gruppe verfolgt dieses Ziel durch klare Positionierung als Investor in gewerblich genutzte Immobilien, mit dem regionalen Fokus „Zentraleuropa“ und den beiden Geschäftsfeldern „Bestandsimmobilien“ und „Projektentwicklung“. Sie stützt sich dabei auf mehr als 20 Jahre an Erfahrung, die regionale Präsenz erfahrener Mitarbeiter und umfassendes Know-How im Projektentwicklungsgeschäft durch das Tochterunternehmen Vivico (siehe auch „Beteiligungen und Fonds“). Die Portfoliostrategie der Gruppe gilt seit Jahren unverändert, wurde aber im Zuge der Krise evaluiert und auf die spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Märkte sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zugeschnitten. Wichtigste Ziele über alle Regionen und Assetklassen hinweg sind die Sicherung der Ertragskraft der Bestandsimmobilien und die möglichst effiziente Umsetzung der Entwicklungsprojekte. Regional beschränkte die CA Immo Gruppe ihre Aktivitäten 2009 auf ihre bestehenden Märkte in Österreich, Deutschland und Ost- und Südosteuropa und setzte keine weiteren Expansionsschritte. Auch 2010 wird die Vertiefung in Ländern mit bestehender Präsenz klare Priorität vor dem Eintritt in neue Märkte haben. Ziel ist ein ausbalancierter Portfoliomix aus etablierten und noch im Wachstum begriffenen Märkten.

Die CA Immo Gruppe weist in der Konzernbilanz 2009 ein Immobilienvermögen (inkl. Bestandsimmobilien, selbstgenutzte sowie zum Handel bestimmte Immobilien, zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen) von rund 3,5 Mrd. € aus (2008: 3,8 Mrd. €), wobei auf das Bestandsimmobilienportfolio 2,4 Mrd. € (69 % des Gesamtportfolios) und auf Projektentwicklungen 1,0 Mrd. € (27 % des Gesamtportfolios) entfallen. Die restlichen 4 % betreffen selbstgenutzte, zum Handel bestimmte Immobilien, zur Veräußerung gehaltene Immobilien mit einem Bilanzwert von 0,1 Mio. €. Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Bilanzstichtag eine Gesamtnutzfläche von 1.382 Mio. m². Der Schwerpunkt liegt dabei mit 59 % auf Büroflächen. Regional verteilt sich der Bilanzwert dieser Bestandsimmobilien wie folgt: 46 % Deutschland, 29 % Österreich und 25 % Osteuropa (über die Tochtergesellschaft CA Immo International AG – siehe auch „Beteiligungen und Fonds“). Von den Projektentwicklungen entfallen rund 90 % auf Entwicklungen und strategische Liegenschaftsreserven in Deutschland, 3 % auf Österreich und die restlichen 7 % auf Projekte der CA Immo International. Auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen 2009 (in Höhe von 149,1 Mio. €^{*)}) rentiert das Bestandsportfolio der CA Immo Gruppe mit 6,5 %^{*)}.

*) Bei den annualisierten Mieteinnahmen bzw. den sich daraus ergebenden Renditen wurden die kürzlich fertig gestellten Projekte Capital Square (Budapest), Dunacenter (Győr) bzw. Sava City (Belgrad) nicht berücksichtigt.

Die CA Immobilien Anlagen AG selbst hält aus dem Gesamtportfolio 30 Liegenschaften mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 233.301 m² und einem Bilanzwert von 283,3 Mio. € (2008: 308,5 Mio. €). 2009 investierte die Gesellschaft rund 1,1 Mio. € (2008: 6,3 Mio. €) in Liegenschaften.

Geschäftsverlauf

Die im Geschäftsjahr 2009 erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen 28,4 Mio. € (2008: 28,1 Mio. €). Sie resultieren ausschließlich aus der Vermietung der in Österreich gelegenen Immobilien. Aus dem Abgang von Liegenschaften resultierte ein Ertrag von 9,7 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €). Der Personalaufwand konnte um rund 12 % auf 4,2 Mio. € (2008: 4,8 Mio. €) gesenkt werden. Die „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ reduzierte sich auf 8,8 Mio. € (2008: 32,0 Mio. €) aufgrund der Tatsache, dass 2009 keine außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß § 204 Abs. 2 Unternehmensgesetzbuch (UGB) infolge der zum Bilanzstichtag durchgeführten externen Bewertung der Objekte anfielen (Vorjahr: -22,5 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um 30 % von 20,0 Mio. € im Vorjahr auf 14,2 Mio. € zurück, dies insbesondere aufgrund gesunkener Spesen des Geldverkehrs, geringerer Werbe- und Repräsentationsaufwendungen sowie dem Entfall der Marketing- und Vertriebsvergütung. Für die Begebung einer Anleihe sowie einer Wandelschuldverschreibung fielen Kosten in Höhe von 2,7 Mio. € an. Das Betriebsergebnis beläuft sich auf 14,5 Mio. € (2008: -25,6 Mio. €). Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 435,4 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) beinhalten die Ausschüttung der Tochtergesellschaft CA Immo International Holding GmbH. Abweichend vom Vorjahr wurde von der Tochtergesellschaft CA Immo International AG keine Dividende ausgeschüttet. Dem gegenüber standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens von 440,4 Mio. € (2008: 78,7 Mio. €), die überwiegend aus der ausschüttungsbedingten Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen resultieren. Aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind Erträge von 5,8 Mio. € (2008: 84 Mio. €) zugeflossen. Die Zinserträge erhöhten sich von 5,5 Mio. € in 2008 auf 10,4 Mio. € in 2009. Sie resultieren aus Festgeldveranlagungen und kurzfristigen Veranlagungen in Wertpapieren sowie aus Bankguthaben und Barvorlagen an verbundene Unternehmen. Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens betragen 23,7 Mio. € (Vorjahr: 0,04 Mio. €) und resultieren aus der Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 15,7 Mio. € (Vorjahr: -26,2 Mio. €). Darüber hinaus wurden Erträge in Höhe von 8,0 Mio. € aus dem Verkauf der eigenen Aktien erzielt. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen 54,7 Mio. € (2008: 99,0 Mio. €) und beinhalten Darlehenszinsen zur Finanzierung des Immobilienvermögens, Aufwendungen für Derivatgeschäfte, Zinsaufwendungen für die bereits 2006 begebene Anleihe sowie Zinsaufwendungen für verbundene Unternehmen. Durch die zuvor angeführten Faktoren erreichte das Finanzergebnis zum Bilanzstichtag -19,7 Mio. € gegenüber -162,8 Mio. € im Vergleichszeitraum 2008, und resultierte ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit -5,2 Mio. € (2008: -188,5 Mio. €). Die CA Immo AG hat seit dem Geschäftsjahr 2005 eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung mit ihren Tochtergesellschaften abgeschlossen. Die Tochtergesellschaften erwirtschafteten in 2009 im Wesentlichen aufgrund von Immobilienverkäufen hohe steuerliche Gewinne (Aufdeckung der stillen Reserven), für die sie 22 % Gruppensteuer jeweils bis zum 30.9. des Folgejahres an die CA Immo AG zahlen müssen. Die Position „Steuern vom Einkommen“ erhöhte sich dadurch auf 11,9 Mio. € (2008: 6,8 Mio. €). Nach Berücksichtigung der Steuern verbleibt ein Jahresüberschuss von 5,8 Mio. € (2008: -181,7 Mio. €). Die Gesellschaft weist zum 31.12.2009 ein Bilanzergebnis von 5,9 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) aus.

Der Cash-Flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-Flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) für das Geschäftsjahr 2009 lag bei 418,1 Mio. € (2008: -167 Mio. €), der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit bei -456,6 Mio. € (Vorjahr: -214,2 Mio. €). Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit betrug 245,9 Mio. € (Vorjahr: 224,8 Mio. €).

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG reduzierte sich im Jahr 2009 auf 2,3 Mrd. € (Vorjahr: 2,5 Mrd. €). Das Anlagevermögen reduzierte sich im Vorjahresvergleich von 2,5 Mrd. € auf rd. 2,0 Mrd. €. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum 31.12.2009 lag bei rund 88 % (2008: 97 %). Zum Stichtag 31.12.2009 umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 30 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 283,6 (2008: 311,3 Mio. €). Die Gesamtnutzfläche beträgt 233.301 m². Die immateriellen Vermögenswerte betragen per Ultimo 0,5 Mio. € (2008: 0,7 Mio. €) und umfassen Rechte, EDV-Software und vor allem einen Firmenwert, der sich infolge laufender Abschreibungen von 0,6 Mio. im Vorjahr auf 0,4 Mio. € per 31.12.2009 reduzierte. Das Sachanlagevermögen verringerte sich auf 284,9 Mio. € (2008: 312,9 Mio. €). Die Zugänge bei den Grundstücken und Bauten sowie bei geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere die Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten der Handelskai und Wiedner Hauptstraße sowie Bauvorbereitungsarbeiten für die Erdberger Lände. Der Abgang betrifft den Verkauf mehrerer kleinteiliger Liegenschaften. Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1,6 Mrd. € (2008: 2,0 Mrd. €). Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH in Höhe von 5,5 Mio. € und dem Erwerb von 448.254 Stück Aktien der CA Immo International AG im Wert von 1,7 Mio. €. Die Reduzierung des Buchwertes ist auf die Bewertung zurückzuführen, wobei diese im Wesentlichen die Abschreibung der Anteile an der CA Immo International Holding GmbH in Höhe von 436,2 Mio. € und die Zuschreibung der Anteile an der Vivio AG in Höhe von 15,0 Mio. € betrifft. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen beinhalten ein Darlehen an die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG in Höhe von 111,1 Mio. € (Vorjahr: 104,0 Mio. €) jeweils zur Refinanzierung diverser Tochtergesellschaften für Immobilieninvestitionen. Das Umlaufvermögen erhöhte sich aufgrund der Begebung einer Anleihe sowie einer Wandelschuldverschreibung von 70,4 Mio. € in 2008 auf 280,3 Mio. € per 31.12.2009. Das Eigenkapital blieb mit 1,5 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Eigenkapitalquote beträgt rund 66 % (2008: 60 %). Das Anlagevermögen war zu 74 % (2008: 61 %) durch Eigenkapital gedeckt.

Information gemäß § 243 a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

Gemäß § 243 a UGB sind folgende Informationen anzugeben:

1. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt im Vergleich zum Vorjahr unverändert 634,4 Mio. € und ist in 87.258.596 auf Inhaber lautende Stückaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien zerlegt. Die vier Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG gehalten und berechtigen zur Entsendung von je einem Aufsichtsrat, wobei dieses Recht nicht ausgenutzt wurde. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt. Zum 31.12.2009 hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien (31.12.2008: 1.494.076 Stück). Die CA Immo-Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).
2. Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Stimmrechte. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden.
3. Die CA Immobilien Anlagen AG wird per Jahresultimo zu rund 10 % von UniCredit Bank Austria AG gehalten; die restlichen Anteile befinden sich im Streubesitz. Weitere Anteilseigner mit einer Beteiligung von zumindest 10 % sind der Gesellschaft nicht bekannt.
4. Bis auf UniCredit Bank Austria AG (siehe Punkt 1.) gibt es keine weiteren Inhaber von Aktien mit besonderen Kontrollrechten.
5. Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung unmittelbar aus.
6. Der Vorstand der Gesellschaft muss gemäß Satzung aus einer, zwei oder drei Personen bestehen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Geschäftsordnung für den Vorstand mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Die Inhaber der vier Namensaktien sind berechtigt, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden (siehe auch Punkt 1.). Die entsandten Aufsichtsratsmitglieder können von den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Für die entsandten Mitglieder finden die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheidern mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.
7. Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung in Tsd. €	Umgliederung			Jahresergebnis	31.12.2009
	31.12.2008	Rücklage	Dividende		
Grundkapital	634.370				634.370
Gebundene Kapitalrücklage	868.545				868.545
Rücklagen für eigene Aktien	6.277	-6.277			0
Gewinnrücklagen	0	6.277			6.277
Bilanzgewinn	0		0	5.897	5.897
Summe Eigenkapital	1.509.192	0	0	5.897	1.515.089

Zum Stichtag 31.12.2009 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. €, das bis längstens 8.8.2012 in Anspruch genommen werden kann.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317,2 Mio. € einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135 Mio. €. Der Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei € 11,58 (dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis) festgesetzt. Aufgrund der Konditionen der Wandelschuldverschreibung wird diese zur Gänze als Verbindlichkeit ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde in derselben Hauptversammlung ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. € beschlossen.

Ebenfalls in der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand zum Rückkauf und gegebenenfalls zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot bis zu dem gesetzlich höchst zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals auf die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung gem. § 65 Abs 1 Z 8 AktG ermächtigt. Auf dieser Grundlage erwarb die Gesellschaft bereits 2008 im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms insgesamt 1.494.076 Stück auf Inhaber lautenden Stammaktien der Gesellschaft (1,71 % des Grundkapitals) zu einem gewichteten Durchschnittspreis von 9,18 € je Aktie (Gesamtvolumen rund 13,7 Mio. €). Die eigenen Anteile wurden im Oktober 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats außerbörslich an zwei europäische institutionelle Investoren veräußert. Der Gesamterlös betrug rund 14,3 Mio. €.

8. Bedeutende Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden, bestehen nicht.
9. Entschädigungsvereinbarungen im Falle eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen weder mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern noch mit Arbeitnehmern.
10. Die wichtigsten Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind: Mindeststandards für interne Kontrollsysteme werden in einer internen Konzernrichtlinie festgelegt. Zur Überwachung der Einhaltung dieser Standards wurde im Oktober 2009 im Zuge eines Reorganisationsprozesses neben der Stabstelle Risikomanagement nun auch eine Interne Revision als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands installiert, die ab dem Geschäftsjahr 2010 die ihr zugeordneten Agenden übernimmt und zukünftig auf Grundlage eines Revisionsplans die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln überwacht und operative Prozesse (Wahrung des 4-Augen-Prinzips in allen Organisationseinheiten, laufende Reportings, etc.) bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und Effizienzverbesserungsmöglichkeiten evaluiert (regelmäßige Prüfungen einzelner Konzerngesellschaften). Über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung wird dem Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich berichtet. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wurde auch das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Die Festlegung von konzerneinheitlichen Regelungen für die Erstellung von Jahresabschlüssen und Zwischenabschlüssen wird ebenfalls in einer internen Konzernrichtlinie geregelt. Der Konzern verfügt über ein umfassendes Risikomanagement-System. Der Rechnungslegungsprozess wurde hinsichtlich wesentlicher Teilprozesse analysiert. Die identifizierten Teilprozesse werden basierend auf einem rotulierenden Zeitplan hinsichtlich ihrer Effektivität geprüft und an Best-Practice ausgerichtet (z.B. Derivate, Forderungsmanagement). Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil des regelmäßigen Prüfprogramms des Wirtschaftsprüfers. Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Bekanntnis zur Einhaltung der Bestimmungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der CA Immo bekennen sich zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zur Transparenz und zu den einheitlichen Grundsätzen guter Unternehmensführung. CA Immo setzt die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 geltenden Kodex-Fassung Jänner 2009 nahezu uneingeschränkt um. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat), Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen) und Nr. 53 (Unabhängigkeit des Aufsichtsrats). Eine entsprechende Erklärung zu den Abweichungen ist in dem gemäß §243 b UGB für börsennotierte Unternehmen verpflichtend aufzustellenden Corporate Governance Bericht unter http://www.caimmoag.com/investor_relations/corporate_governance/ veröffentlicht. Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich von KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH evaluiert. Die Ergebnisse dieser Evaluierung können ebenfalls auf der Website der Gesellschaft eingesehen werden.

Risikomanagement

Systematisches Risikomanagement stellt innerhalb der CA Immo Gruppe einen wichtigen Teil des internen Controllingprozesses dar und beeinflusst direkt die strategischen und operativen Entscheidungsprozesse im Unternehmen. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt hierfür auch die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Prozessebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Klare interne Richtlinien und Strategien, Business- und Investitionspläne und die Einführung von kontinuierlichen Reportingsystemen ermöglichen insbesondere die Überwachung und Steuerung der wirtschaftlichen Risiken des laufenden Geschäftes. Alle Maßnahmen erstrecken sich auf sämtliche Tochtergesellschaften innerhalb der CA Immo Gruppe. Darüber hinaus unterliegen Investitionsvorhaben der Prüfung durch den Aufsichtsrat bzw. seinem Investitionsausschuss. Die zielorientierte Koordination von Planung und Informationsversorgung, Steuerung, Prüfung und Kontrolle war bisher im Controlling angesiedelt. Zukünftig wird die Steuerung durch die Abteilung Risikomanagement und die Prüfung bzw. Kontrolle durch die Interne Revision durchgeführt. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wurde auch das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements der CA Immo wird jährlich durch den Abschlussprüfer beurteilt, der darüber an den Prüfungsausschuss, Aufsichtsrat und Vorstand berichtet.

Strategische Risiken

Kapitalmarktrisiko: Dem Kapitalmarktrisiko begegnet CA Immo zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich CA Immo als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt CA Immo neben ihrer Hausbank Bank Austria verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden. Generell ist für die Gesellschaft die Kapitalmarkt-Compliance ein klarer Bestandteil des unternehmerischen Risikomanagements.

Geopolitische Risiken: Aufgrund der Konzernstruktur der CA Immo Gruppe betreffen diese Risiken im Wesentlichen die Tochtergesellschaft CA Immo International. Abgesehen von den Märkten Russland und Serbien sind jedoch alle Länder, in denen die Gesellschaft präsent ist, Mitglieder der EU. Dies bedeutet erhöhte Rechtssicherheit und geringeres Risiko aufgrund eines grundlegenden politischen oder wirtschaftlichen Kurswechsels. In jenen Ländern, die noch nicht Mitglied der EU sind, wird im Einzelfall die Versicherung der Investitionen gegen Enteignung, politische Gewalt und Konvertierbarkeit der lokalen Währung geprüft und entsprechend Vorsorge getroffen.

Wachstumsrisiko: Die Umsetzung der Investitionsziele, die Integration ganzheitlich übernommener Immobilienpakete oder Immobilienunternehmen und nicht zuletzt der erhöhte Projektentwicklungsanteil stellen hohe Herausforderungen für das Unternehmen und seine Mitarbeiter dar. CA Immo passt ihr Wachstumstempo flexibel an die globalen und vor allem regionalen Rahmenbedingungen an und hat dieses – den Marktgegebenheiten entsprechend – zuletzt stark reduziert. Die Wachstumsplanung erfolgt darüber hinaus in enger Abstimmung mit der Planung der finanziellen und personellen Ressourcen. Zur Vermeidung von organisatorischen Engpässen wurden Serviceprozesse erarbeitet und laufend adaptiert und im Hinblick auf die Personalentwicklung auf ein aktives Personalmanagement gesetzt.

Markt- und Verwertungsrisiko: Als Investor ist die Gruppe externen, marktspezifischen Risiken ausgesetzt, etwa der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung, der Entwicklung in den Branchen der Mieter, der Mietzinsentwicklung, den Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie der Entwicklung der Immobilienrenditen in den verschiedenen Segmenten. Vor diesem Hintergrund setzt CA Immo im Vorfeld einer Investitionsentscheidung, aber auch laufend im Rahmen des Portfoliomanagements, auf eigene, tief gehende Marktanalysen, ergänzt durch den ständigen Kontakt zu renommierten Branchenexperten. Zur Minimierung regionaler Risiken wird im Zuge einer regelmäßigen Auseinandersetzung hinsicht-

lich Standort- und Objektqualität und Marktveränderungen der optimale Wiederveräußerungszeitpunkt für die größten Immobilien im Portfolio diskutiert. CA Immo senkt damit das Risiko, Objekte nicht oder nur mit Abschlägen veräußern zu können. Mit dieser Vorgehensweise finden wichtige Indikatoren zur Früherkennung von Marktrisiken systematisch Einfluss in die Beurteilung der Investitions- und Projektplanung und damit in die mittelfristige Unternehmensplanung.

Größen- bzw. Konzentrationsrisiko: Ein „Klumpenrisiko“ besteht, wenn bestimmte Investitionen einen überproportionalen Anteil am Portfolio haben. Diesem Risiko der Dominanz einzelner Immobilien im Portfolio begegnet CA Immo durch eine gezielte Streuung des Immobilienvermögens hinsichtlich Nutzungsart als auch geografischer Lage. Für Einzelinvestments gilt eine Obergrenze von rund 20 % des Portfoliowertes in der jeweiligen Region, für größere Investitionsvorhaben werden Joint-Venture-Partner gesucht.

Immobilien-spezifische Risiken

Immobilienbewertungsrisiko: Immobilienpreise unterliegen aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen – wie beispielsweise steigende oder fallende Zinsen, eine stärker oder schwächer wachsende Wirtschaft, dem Ungleichgewicht von Immobilienangebot und -nachfrage und anderen Faktoren – deutlichen Schwankungen. Wie die Mehrheit der Branche hat sich CA Immo bei der Umstellung der Bilanzierung auf IFRS für die Marktwertmethode entschieden, weshalb Marktwertänderungen große Ergebnisabweichungen zur Folge haben können, die in den vergangenen Jahren sehr positive, zuletzt jedoch extrem negative Auswirkungen zeigten. Wertreduktionen schmälern aber nicht nur das Ergebnis, sondern reduzieren das Eigenkapital und belasten damit die Kreditwürdigkeit, da unter Umständen Loan-to-Value Covenants nicht mehr aufrecht erhalten werden können. CA Immo lässt ihre Immobilien einmal jährlich – in Osteuropa wegen der deutlich höheren Volatilität der Immobilienpreise quartalsweise – extern bewerten. Aufgrund der Verwerfungen am Kapitalmarkt, dem Mangel an Liquidität und demzufolge an Immobilientransaktionen und eventuellen Notverkäufen – wird die Wertfindung mangels vergleichbarer Transaktionen wesentlich erschwert bzw. lassen sich Objekte auch zu den angeführten Werten unter Umständen nur mit erhöhtem Verwertungsaufwand verkaufen. Hinsichtlich der Beibehaltung der Kreditwürdigkeit stimmt CA Immo bereits im Vorfeld einen adäquaten Leverage ab und sichert sich in Bezug auf Finanzierungen entsprechende Sanierungsmöglichkeiten (-perioden).

Lagerisiko: Die Lage von Immobilien hat wesentlichen Einfluss auf die Vermietbarkeit bzw. nachhaltige Vermietung sowie den Ertrag oder Verkaufserlös des jeweiligen Objekts und stellt somit auch das größte Risiko eines Immobilieninvestments dar. Um dieses Risiko zu minimieren, veranlasst CA Immo laufend Standortanalysen und Trendentwicklungen, die von externen Experten durchgeführt werden. Standorte, die für Investitionen in Betracht kommen, werden nach strengen Standards gesondert geprüft.

Investitionskosten- und Projektentwicklungsrisiko: Bereits seit 2006 hat die CA Immo Gruppe den Anteil an Projektentwicklungen deutlich erhöht und durch den Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in Deutschland weiter ausgebaut. In Osteuropa sind diese Aktivitäten vor allem im Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe gebündelt. Ziel ist es, durch die mit der Projektentwicklung einhergehende erhöhte Wertschöpfung zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Mit dem Projektentwicklungsgeschäft sind allerdings auch erhöhte Risiken verbunden, die sich aus Unwägbarkeiten wie Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln und vieles mehr ergeben können. Diese Risiken können trotz sorgfältiger Planung und Kontrolle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In den vergangenen zwei Jahren ist das Projektentwicklungsrisiko durch das erhöhte Kapitalmarktrisiko sowie erhöhte geopolitische Risiken und den damit veränderten Rahmenbedingungen erheblich gestiegen. Dies erfordert teils erhebliche Anpassungen der ursprünglichen Projektkalkulationen. CA Immo trägt der geänderten Situation mit entsprechenden Anpassungen der Bilanzwerte in erkennbarem Ausmaß voll Rechnung. Allgemein begegnet CA Immo dem Projektentwicklungsrisiko durch die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes wie externes Controlling. Im Rahmen des Controllings erfolgen regelmäßig Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen und eine darauf aufbauende Berichterstattung. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste durch den Anfall nicht aktivierbarer Kosten. In der Lebenszyklusbeurteilung stehen diesen Anlaufverlusten die Erträge aus Vermietung und Veräußerung gegenüber. Entsprechend werden Projekte nur gestartet, sofern diese im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten liegen. Projekte in Deutschland werden darüber hinaus erst ab einer Vorvermietungsquote von durchschnittlich 50 – 60 % gestartet. Ferner unterliegt CA Immo dem Risiko der Entwicklung der Baupreise, den die Bereitschaft der Bauunternehmen, im Rahmen von Projektentwicklungen Baukostenrisiken zu tragen, ist gering. Dieser Entwicklung trägt CA Immo über die Verankerung eines breiten Netzwerkes in der Bauindustrie Rechnung. Die Kostensicherheit wird im Rahmen von Einzel- und Paketvergaben sowie der Bündelung von Kostenblöcken in Großprojekten herbeigeführt. Zudem strebt die Gesellschaft kooperative Verfahren mit Partnern an, um Preise über den gesamten Projektentwicklungszyklus hinweg stabil zu halten.

Ertragsschwankungsrisiko: Unter diese Risikogruppe fällt insbesondere das zuvor erläuterte Wiederveräußerungsrisiko aber auch das Leerstandsrisiko, denn Flächen, die nicht vermietet sind, verursachen neben dem Entfall von Erlösen auch Kosten für den Leerstand und mindern den Wert eines Objekts. Auch das Mietausfallsrisiko fällt unter diese Risikoklasse, denn es ist nicht auszuschließen, dass sich die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2010 auf den Mietmarkt durchschlagen werden. Um Leerstände aber auch Mietausfälle daher möglichst gering zu halten, prüft CA Immo potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird laufend nach seinem Ist- und Sollertrag überprüft und strukturierten Qualitätskontrollen unterzogen. Bei der Ansprache neuer Mieter setzt die Gesellschaft auf die Kooperation mit bewährten Maklern. Im Einzelfall hat CA Immo mit dem Verkauf eines Objektes einem zukünftig zu erwartenden Risiko vorgebeugt; eine Maßnahme die derzeit nur beschränkt gesetzt werden kann.

Bewirtschaftungsrisiko: Die bauliche Substanz der Immobilien hat erhebliche Auswirkungen auf die Kosten der Bewirtschaftung. Entspricht das Objekt nicht den marktüblichen Standards, kann dies zu erhöhten Investitionskosten für Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen oder zum Ausbleiben von Mietern führen, was sich wiederum negativ auf die Ertragskraft der Immobilie auswirkt. Um diesen Aspekten vorzubeugen, prüft CA Immo im Rahmen einer technischen Due Diligence bereits vor dem Erwerb die Qualität sowie Ausstattungskriterien der Immobilien (CO₂ Kriterien, Energieausweis, etc.) und steht in engem Kontakt zu ihren Mietern und Hausverwaltern, um allfällige verdeckte Baumängel rasch und kosteneffizient beseitigen zu können. Bei der Realisierung eigener Projekte strebt CA Immo die Zertifizierungsfähigkeit der Objekte an (Green Building).

Vertragsrisiken: Um Risiken zu minimieren, die aus Rechtsstreitigkeiten erwachsen könnten, kooperiert CA Immo mit Juristen in den jeweiligen Zielmärkten und bindet diese zeitgerecht in Entscheidungsprozesse ein. Aktuell sind keine Gerichts- und Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten, anhängig oder erkennbar.

Umweltrisiken: Durch strenger werdende Umweltauflagen werden ökologische Lasten immer mehr zu wertbestimmenden Faktoren bei der Liegenschaftsbewertung. Neben den Auswirkungen auf den Wert versetzen ökologische Lasten Liegenschaften in den Zustand des Leerstands bzw. Brachliegens. CA Immo bezieht daher vor jedem Kauf auch diesen Aspekt in ihre umfassende Prüfung ein. Darüber hinaus werden vom Verkäufer entsprechende Garantieerklärungen verlangt. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt die Gruppe, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. (Siehe auch „Bewirtschaftungsrisiko“)

Allgemeine Geschäftsrisiken

Zinsänderungsrisiko: Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos setzt CA Immo einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten ein. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivate Finanzinstrumente (Zinsscaps, Zinsswaps) abgeschlossen, die jedoch nur zur Sicherung von Zinsänderungsschwankungen abgeschlossen werden. Auch diese Finanzinstrumente können Wertänderungen unterliegen. Als Referenzwert für die Zinssatz-Swaps gilt der Euribor, der jedoch deutlich zurückging, sodass die Barwerte der Swap Kontrakte negativ wurden. Es handelt sich dabei zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis. Um das mit diesen Swaps verbundene Zinsänderungsrisiko zu neutralisieren, wurden im Geschäftsjahr 2009 im Nominale 105,4 Mio. € zwei neue gegenläufige Swaps abgeschlossen, sodass in diesem Ausmaß eine Fair Value Hedge Beziehung gegeben ist.

Veranlagungsrisiko: CA Immo veranlagt zum 31.12.2009 liquide Mittel überwiegend am Geldmarkt (Taggeld). Darüber hinaus wird ein kleiner Teil in einem ABS Fond veranlagt, wobei hier neben dem Bonitäts- und Liquiditätsrisiko ein Kursrisiko besteht. Um diesem Risiko vorzubeugen, wurden 2009 laufend Anteile verkauft, sodass das Volumen aus dem ABS Fond bis zum Jahresende auf 6,9 Mio. € und damit auch das Wertschwankungsrisiko deutlich reduziert werden konnte. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben.

Währungs- und Währungsänderungsrisiken: Aufgrund der Investitionstätigkeit im Ausland ist das Management der Währungsrisiken ebenfalls ein wesentlicher Teil des Risikomanagements. Wechselkursbewegungen können bei Mietforderungen in Fremdwährungen und aus bestehenden Finanzierungen in US-Dollar, Tschechischer Krone und Schweizer Franken ergebniswirksam werden. Nicht zahlungswirksame Auswirkungen auf das Konzernergebnis können aus der Umrechnung der in lokaler Währung geführten Einzelabschlüsse von Gesellschaften resultieren, die nicht im Euro-Raum ansässig sind. Darum besteht die Tochtergesellschaft CA Immo International beim Erwerb von Immobilien in Ost- und Südosteuropa auf der Bindung der Mieten an eine Hartwährung. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Aufgrund der stark schwankenden osteuropäischen Währungen werden

Zahlungseingänge in lokaler Währung – ausgenommen Betriebskosten, die auch in lokaler Währung abzuführen sind – unmittelbar nach Einlangen in Euro konvertiert.

Liquiditätsrisiko: Das Liquiditätsrisiko der CA Immo besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht beglichen werden könnten. Grundlage der Steuerung der Liquidität ist daher die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten. CA Immo beugt solchen Engpässen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und –sicherung vor, um unnötige Verlustpotentiale und Risiken zu vermeiden. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Steuerrechtsänderungsrisiko: Die nationalen Steuersysteme in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe sind laufenden Änderungen unterworfen. Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der nationalen Gesetzgeber werden kontinuierlich in Zusammenarbeit mit international tätigen Beratern beobachtet. Dennoch sind außerordentliche einmalige oder nachhaltige zusätzliche Steuerbelastungen durch sich ändernde Rechtslagen ein stetes Ertragsrisiko.

Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verwendet Zinscaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Weiters hat CA Immo Zinsswaps abgeschlossen, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegen zu steuern. Der Wertansatz der Zinscaps erfolgt zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag, die Zinsswaps werden gemäß dem imparitätischen Realisationsprinzip nur bei einem am Bilanzstichtag sich rechnerisch ergebendem Verlust zum beizulegenden Zeitwert in den Rückstellungen angesetzt. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Der Nominalbetrag und der beizulegende Wert zum 31.12.2009 ist im Anhang ersichtlich. Ermittelt wurde dieser Wert vom jeweiligen Kreditinstitut, mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen nur aus der langfristigen Fremdfinanzierung. Unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen hat die CA Immobilien Anlagen AG Aufwendungen aus Derivatgeschäften (Zinsen inkl. Bewertung) in Höhe von 25,9 Mio. € (Vorjahr: 35,1 Mio. €) ausgewiesen.

Zweigniederlassungen

Der Firmensitz der CA Immobilien Anlagen AG ist in Wien. Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Beteiligungen und Fonds

Bereits 2006 wurde begonnen, die CA Immo Gruppe gezielt zu einem regional und inhaltlich breiter aufgestellten Immobilienkonzern umzubauen. Erster Schritt war der Börsegang CA Immo International, es folgten der Erwerb einer Beteiligung am Wiener Immobilien Entwickler UBM Realitätenentwicklung AG, die Gründung des Spezialfonds für Projektentwicklungsaktivitäten in Osteuropa und zuletzt die regionale Verbreiterung mit dem Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in Deutschland. Ziel dieser Neuausrichtung waren eine breitere Risikostreuung – sowohl regional als auch durch Einbindung institutioneller Drittinvestoren –, die Nutzung von Ertragspotenzialen im Projektentwicklungsgeschäft und letztendlich auch das Anbot einer größeren Vielfalt an Veranlagungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Investorengruppen.

Vivico Real Estate GmbH

Der deutsche Stadtquartiersentwickler Vivico Real Estate GmbH ist seit 2008 operative Plattform für das gesamte Deutschlandgeschäft (Projektentwicklungen und Asset Management) der Gruppe. Die Vivico – zuvor eine im deutschen Staatsbesitz stehende Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien – verfügt über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung ursprünglich industriell oder zu Bahnzwecken verwendeter innerstädtischer Liegenschaften. Diese Entwicklungsflächen befinden sich in unterschiedlichen Projektphasen der Aufbereitung und werden in den kommenden Jahren zügig bis zur Baureife entwickelt. Diese Form der Quartiersentwicklung von der brachliegenden Fläche ohne Bebauungsplan bis zum fertigen Stadtteil birgt hohes Wertschöpfungspotenzial und stellt damit die ideale Ergänzung zum stabilen Grundgeschäft der Bestandsimmobilienbewirtschaftung dar. Die Vivico wird voll in den Konzernabschluss der CA Immo konsolidiert.

Das Immobilienvermögen der Vivico besteht aus hochwertigen Ertragsimmobilien (Bilanzwert 31.12. 2009: 103,7 Mio. €), unbebauten Grundstücken oder in Bau befindlichen Immobilien (Bilanzwert 31.12.2009: 860,2 Mio. €) sowie einem zum Handel bestimmten bzw. zur Veräußerung gehaltenen Portfolio an weiteren Liegenschaften. Die qualitativ hoch-

wertigsten Liegenschaftsreserven werden nun angepasst an die aktuellen Rahmenbedingungen Schritt für Schritt bebaut und nach Fertigstellung veräußert (wie z.B. 2009 das Bürogebäude ATMOS in München) oder ins eigene Bestandsportfolio übernommen, bzw. als baureife Liegenschaften an Bauträger verkauft.

Bei Vivico werden alle für die Wertschöpfung ausschlaggebenden Aufgaben mit eigenen Mitarbeitern abgedeckt. Dazu gehört mitunter die Erarbeitung von Quartierskonzepten, die Baurechtschaffung bis hin zur Erschließung von Flächen, aber auch die Aufbereitung der Flächen zum Verkauf. Mit Niederlassungen in Frankfurt/Main, Berlin, München und Köln entspricht die Organisation der Vivico den Erfordernissen der lokalen Präsenz und einer übergreifenden Steuerung und Unterstützung. Jeder Standort agiert als Profit-Center und führt seine Projekte weitgehend eigenverantwortlich durch. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung werden durch die im Juli 2008 erworbene Vivico-Tochter omniCon durchgeführt, welche diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt. Zusätzlich gründete Vivico gemeinsam mit der Feuring Group 2007 die Viador, eine Gesellschaft, die sich auf die Konzeptentwicklung für Hotelbetriebe – ebenfalls ein Bestandteil städtebaulicher Projektstätigkeit – spezialisiert. Ihr Leistungsspektrum umfasst u. a. Standortuntersuchungen, Hotelmarktanalysen und Machbarkeitsstudien sowie die darauf aufbauenden betriebswirtschaftlichen Planungen. Für darüber hinausgehende Tätigkeiten werden gezielt externe Dienstleister eingesetzt, um die Kostenstruktur flexibel an die unterschiedliche Auslastung anzupassen.

Im Zuge eines funktionalen Mergers wurde ab der zweiten Jahreshälfte 2009 nun auch der operative Integrationsprozess der Vivico in den CA Immo Konzern gestartet. Das Hauptaugenmerk gilt dabei der Identifikation und Realisierung von Synergien sowohl auf CA Immo-Ebene als Immobilieninvestor als auch auf Vivico-Ebene als Projektentwickler, um eine effiziente konzernweite Nutzung von Funktionalitäten zu steigern und Kosten aufgrund von Doppelstrukturen zu senken.

CA Immo International

Das Osteuropa-Portfolio der CA Immo Gruppe ist in der ebenfalls börsennotierten Tochtergesellschaft CA Immo International gebündelt. Das Grundkapital der CA Immo International betrug per Ultimo 315,96 Mio. € und verteilte sich auf 43.460.785 Stück Inhaberaktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren. Zum Bilanzstichtag betrug die Börsenkaptalisierung 227,3 Mio. €. CA Immo ist mit 62,77% (per Jahresultimo) direkt oder indirekt an der Gesellschaft, die voll in den Konzernabschluss der CA Immo konsolidiert ist, beteiligt.

Das Portfolio der CA Immo International weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 674,0 Mio. € auf. Die Gesellschaft ist in neun Staaten – Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Slowenien, Serbien und Russland – investiert. Nach Asset-Klassen besteht das Portfolio schwerpunktmäßig aus Büroflächen.

CA Immo New Europe Property Fund

In diesem Projektentwicklungsfonds konzentriert CA Immo International seit Anfang 2007 ihre Entwicklungsprojekte. Der Fonds ist nach luxemburgischem Recht in Form eines SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruiert, die Veranlagungsstrategie des Fonds ist auf Immobilien-Entwicklungsprojekte in den Regionen Ost- und Südosteuropas ausgerichtet. 60% der Anteile an dem Fonds werden von der CA Immo International gehalten, die verbleibenden 40% entfallen auf vier institutionelle Investoren im In- und Ausland. Die geplante Laufzeit des Fonds, der von einer Tochtergesellschaft der CA Immo International gemanagt wird, beträgt insgesamt sieben Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeiten). Die Commitment Periode, innerhalb der neue Projekte eingegangen werden können, endete mit 31.12.2009.

Das ursprünglich angestrebte Gesamtvolumen des Fonds betrug 1 Mrd. €, wovon 400 Mio. € als Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden sollten. Aufgrund der geänderten Marktgegebenheiten wurde die Investitionstätigkeit gegenüber den ursprünglichen Plänen jedoch deutlich reduziert, bzw. im Einvernehmen mit den Mitgesellchaftern beschlossen, nur die bereits in Umsetzung befindlichen Entwicklungsprojekte fortzuführen, sodass bis zum 31.12.2009 nur rund ein Drittel des Maximalbetrages tatsächlich abgerufen wurde. Da der Bereich der Immobilienentwicklung von den Verwerfungen auf den Immobilienmärkten in Ost- und Südosteuropa besonders getroffen wurde, mussten auch 2009 bei zahlreichen Projekten die ursprünglichen Annahmen überarbeitet und darauf basierend Wertkorrekturen sowie bilanzielle Vorsorgen in signifikanter Höhe getroffen werden. Das Portfolio des Fonds weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 111,7 Mio. € auf. Aktuell befinden sich drei Projekte in Umsetzung; zwei Projekte wurden kürzlich fertig gestellt (Duna Center, Sava City).

Beteiligung UBM

CA Immo International ist mit 25 % plus vier Aktien (Sperrminorität) am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler UBM Realitätenentwicklung AG beteiligt. UBM stellt mit ihrer ausgewiesenen Entwicklungsexpertise im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für CA Immo International und somit für die CA Immo Gruppe dar. Das gemeinsame Projekt „Poleczki Business Park“ in Warschau schreitet zügig voran. Im Oktober 2009 wurde Dachgleiche beim ersten Bauabschnitt gefeiert, die Fertigstellung des Gebäude-Komplexes auf dem insgesamt 14 Hektar großen Grundstück ist für 2015 geplant. UBM ist auch in St. Petersburg beim Projekt „Airport City St. Petersburg“ mit Kapital, vor allem aber wegen ihres Know-hows als Projektentwickler beteiligt.

Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo International 2009 eine Dividende für das Jahr 2008 in Höhe von 825,0 Tsd. € zugeflossen, das entspricht einer Rendite auf das eingesetzte Kapital von 3 %. Der UBM-Konzern verzeichnete per 30.9.2009 mit 205,9 Mio. € einen um 28,9 Mio. € geringeren Umsatz als im Vorjahr, das Ergebnis lag in den ersten neun Monaten 2009 bei 7,1 Mio. € (2008: 14,0 Mio. €). Für das Jahr 2010 rechnet UBM mit einem weiteren Rückgang von Umsatz und Ergebnis. Hauptaktionär von UBM ist – neben CA Immo International – der Porr-Konzern mit 41,27 %.

Offene Rechtsstreitigkeiten

Die Gesellschaft ist in mehrere Rechtsverfahren aus der laufenden Geschäftstätigkeit involviert. Je nach Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme wurde mit Rückstellungen vorgesorgt.

Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Den strategischen Mittelpunkt der unternehmerischen Tätigkeit der CA Immo bildet die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei ein wichtiges Instrument, um die wesentlichen Faktoren, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts beitragen, zu identifizieren und für Zwecke eines Value Managements messbar zu machen. Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist hierbei der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (RoE – Return on Equity). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (welche wir mittelfristig mit rund 7,5 % annehmen) zu erzielen und damit Shareholder Value zu generieren. Der Return on Equity des Jahres 2009 ist aufgrund der deutlichen Abwertungen des Immobilienvermögens stark negativ – das Ziel konnte somit in diesem Jahr nicht erreicht werden. Wir sind jedoch zuversichtlich, durch die Umsetzung unserer an das aktuell herausfordernde Umfeld angepassten Strategie mittelfristig wieder einen adäquaten Return on Equity zu erzielen. Weitere quantitative Faktoren zur Messung und Steuerung des für unsere Aktionäre nachhaltig erwirtschafteten Ertrags sind die Entwicklung des NAV je Aktie, der Operative Cash Flow je Aktie, sowie der Return on Capital Employed (ROCE) und der Economic Value Added (EVA):

Value Kennzahlen der CA Immo Gruppe

		2009	2008	2007
NAV ¹⁾ /Aktie	€	17,9	18,9	22,0
Veränderung NAV / Aktie	%	-5,6	-14,1	6,1
Operativer CF / Aktie	€	1,42	1,32	1,07
RoE ²⁾ in %	%	-4,8	-13,4	3,3
ROCE ³⁾ in %	%	0,1	Negativ	5,2
EVA ⁴⁾	Mio. €	Negativ	Negativ	2,7

1) Net Asset Value: Eigenkapital ohne Minderheitsanteile

2) Return On Equity (Eigenkapitalrentabilität) = Konzernergebnis nach Minderheiten / Ø Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)

3) Return On Capital Employed (ROCE) = Nettorendite auf das eingesetzte Kapital: ROCE= Net Operating Profit After Tax (NOPAT) / Capital Employed

4) EVA (Economic Value Added) ist eine eingetragene Marke von Stern Stewart & Co; EVA = Capital Employed * (ROCE – WACC); WACC 2009 = 5,07 % = Ø gewichtete Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital

Bei der CA Immo AG stehen Faktoren wie Eigenkapitalquote, Nettoverschuldung und Anlagendeckung im Vordergrund. Die Eigenkapitalquote bildet den Anteil des Eigenkapitals an der Gesamtfinanzierung der Gesellschaft ab und ist ein wesentlicher Beurteilungsfaktor für die Kreditwürdigkeit eines Unternehmens. Die Anlagendeckung gibt Aufschluss, zu welchem Prozentsatz das Anlagevermögen der CA Immo AG durch Eigenkapital gedeckt ist.

Value Kennzahlen der CA Immobilien Anlagen AG

		2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	65,6	59,5	68,8
Nettoverschuldung ¹⁾	Mio. €	405,8	367,5	439,7
Anlagendeckung	%	74,8	61,3	85,4

1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich liquider Mittel

Da die Finanzkennzahlen letztendlich den Erfolg darstellen, den wir in unserem operativen Immobiliengeschäft erzielen, sind diesen Kennzahlen eine Reihe von sonstige, **nicht direkt finanziell quantifizierbaren Leistungsindikatoren** vorgelagert, die zur Messung und Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind:

- **Leerstandsrate und Durchschnittsmiete**
- Gute Wirtschaftsdaten fördern den Bedarf an gewerblich genutzten Flächen, beleben die Bautätigkeit und den Immobilienmarkt. Zyklisch auftretende Abweichungen von Angebot und Nachfrage schlagen sich im Auslastungsgrad und bei den erzielbaren Mietpreisen nieder. Leerstandsrate und Durchschnittsmiete im Zeitverlauf sind wichtige Indikatoren sowohl hinsichtlich Qualität und erfolgreicher Bewirtschaftung eines Portfolios als auch für die Fähigkeit auf Konjunktoreinflüsse zeitgerecht zu reagieren.
- **Standortqualität**
Die Qualität von Standorten ist ein wesentliches Kriterium für die Vermarktung von Immobilien. Insbesondere die Erreichbarkeit eines Standortes (Infrastruktur) spielt eine entscheidende Rolle. Veränderungen in der Standortqualität erfolgen schleichend und werden z.B. neben dem Preis auch am Schwierigkeitsgrad einer Neuvermietung spürbar.
- **Lokale Präsenz**
Für die effiziente Bearbeitung sehr unterschiedlicher regionale Märkte sind lokales Wissen und Marktkenntnisse ausschlaggebend. Daher stützt sich die CA Immo International auf eigene Büros in Belgrad, Budapest, Bukarest und Warschau.
- **Know How und Synergien**
Der Wettbewerbsvorteil von CA Immo International basiert auf dem lokalen Marktverständnis der operativen Mitarbeiter und der Nutzung von Synergien in der Gruppe insbesondere in der Projektentwicklung und in der Vermarktung der Immobilien.

Mitarbeiter

Zum 31.12.2009 beschäftigte die Gesellschaft selbst 46 Mitarbeiter (2008: 48). Weitere Mitarbeiter sind in einzelnen Tochtergesellschaften beschäftigt. Die Agenden der CA Immo Gruppe werden überwiegend zentral vom Wiener Firmensitz aus gesteuert. Die Mitarbeiter der Funktionsbereiche Investor Relations, Unternehmenskommunikation, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Recht und Personal sowie IT und Organisation sind bei der CA Immobilien Anlagen AG angestellt und nehmen ihre Aufgaben für beide Gesellschaften wahr. Die Kosten hierfür werden bedarfsgerecht auf die beiden Gesellschaften aufgeteilt, Synergien zwischen den beiden Gesellschaften können somit kosteneffizient wahrgenommen und genützt werden. Die Bereiche Asset und Investment-Management sowie das Beteiligungsmanagement werden direkt in den beiden Gesellschaften getrennt betreut, die Hausverwaltung, Projektsteuerung, Buchhaltung und Facility Management der osteuropäischen Bestandsimmobilien werden vor Ort in Polen, Ungarn, Serbien und Rumänien durch lokale Tochtergesellschaften abgedeckt. Mitarbeiter der CA Immo International sind in Personalunion auch für CA Immo New Europe in Geschäftsführerfunktion tätig und bringen mit ihren Teams das in dieser Funktion erforderliche Know How in das Management des Spezialfonds ein. Sämtliche Deutschlandaktivitäten werden über die Vivico Real Estate abgewickelt.

Ausblick 2010

Kurzfristig kann mit verhaltenem Optimismus in das Jahr 2010 gegangen werden. Die unmittelbare Krise, wie sie 2009 geprägt hat, ist weitgehend überwunden, es werden wieder positive Wachstumsraten erwartet. Allerdings ist trotz dieser spürbaren Stabilisierung des wirtschaftlichen Umfelds die mittelfristige Zukunft mit einer Vielzahl von Risiken behaftet. So beruht der aktuelle Aufschwung zu nicht unwesentlichen Teilen auf staatlichen Unterstützungsmaßnahmen – derzeit ist noch nicht absehbar, wie die Wirtschaft auf eine Beendigung dieser Maßnahmen reagieren wird. Mittelfristig müssen auch die in Folge der Unterstützungsmaßnahmen gestiegenen Staatsverschuldungen in Angriff genommen werden. Eine – auch aus Sicht der Immobilienwirtschaft – wesentliche Frage, die in diesem Zusammenhang zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist die künftige Zins- und Inflationsentwicklung. Zwar weisen in diesem Punkt die Prognosen große Bandbreiten auf, langfristig ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass das aktuelle Umfeld mit historisch niedrigen Zinsniveaus und de-facto nicht existenter Inflation nachhaltig Bestand haben wird.

Forschung, Entwicklung und Umweltbelange

In der CA Immo orientieren sich Forschung und Entwicklung in allen operativen Einheiten an den unmittelbaren pragmatischen Erfordernissen der täglichen Geschäftstätigkeit. Zentrale externe Themen sind die intensive Marktbeobachtung und -analyse hinsichtlich regionaler Unterschiede im Bereich Wirtschaftslage, Standortmanagement, Recht und Steuern, die aus dem ständigen Kontakt mit Analysten hervorgehenden Erkenntnisse sowie systematische Analysen im Kontakt mit Aktionären und Vertriebsmitarbeitern. Darüber hinaus fokussiert CA Immo den Bereich Forschung und Entwicklung auf die nachhaltige Entwicklung von Liegenschaften. Qualitätsorientierte Projektentwicklung ist eine der Säulen der Gesellschaft und orientiert sich neben der Wahl des Standorts, der Architektur und Ausstattungsqualität auch an der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Bauweise. Das Ziel dieser Zusammenführung von Analyse der Marktanforderungen und deren Prüfung auf Vereinbarkeit mit technischer Machbarkeit und wirtschaftlicher Effizienz ist, den Wert der Immobilien langfristig zu sichern und den sich laufend verändernden Bedürfnissen der Nutzer bestmöglich zu entsprechen. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt CA Immo, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein.

Nachtragsbericht

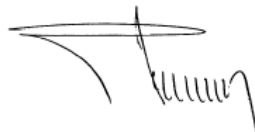
Seit dem Bilanzstichtag gab es keine wesentlichen Ereignisse, die nicht bereits im Jahresabschluss erfasst wurden.

Wien, am 2. März 2010

Der Vorstand



Mag. Wolfhard Fromwald



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
Wien,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2009, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2009 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 2. März 2010

KPMG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Walter Reiffenstuhl
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Nikolaus Urschler
Wirtschaftsprüfer

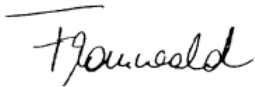
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

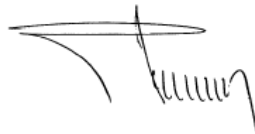
Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgesetzt ist.

Wien, am 2. März 2010


Der Vorstand



Mag. Wolfhard Fromwald



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen